

# 审 计 报 告

众环审字(2018)060009 号

深圳市全新好股份有限公司全体股东：

## 一、 保留意见

我们审计了深圳市全新好股份有限公司（以下简称“全新好公司”）财务报表，包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了全新好公司2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成保留意见的基础

如财务报表附注（十三）2（1）所述，全新好公司存在五起重大的未决诉讼与仲裁，在审计过程中，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断该等未决诉讼与仲裁对全新好公司2017年度财务报表的影响。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于全新好公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

## 三、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注（十二）5（4）所述，全新好公司因关联方宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司回购其所持子公司上海量宽信息技术有限公司的全部股权而确认了处置长期股权投资投资收益43,882,515.40元，对全新好公司2017年度经营成果具有重要影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

## 四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## 向产业并购基金投资

### 1. 事项描述

如财务报表附注七（10）、附注九（2）所述，全新好公司作为次级有限合伙人与其他方共同发起设立产业并购基金宁波梅山保税港区佳杉资产管理有限合伙企业(有限合伙)（以下简称“宁波佳杉”），设立宁波佳杉的目的是以股权投资方式投资于明亚保险经纪股份有限公司（以下简称“明亚保险”）的股权收购项目。截至 2017 年 12 月 31 日，全新好公司向宁波佳杉实缴出资额为 41,300,000 元。

全新好公司需综合考虑投资目的、在合伙企业中拥有的权力、获取投资回报的方式及相关合同安排等因素判断对宁波佳杉的投资属于权益性投资还是债权性投资，若属于权益性投资，对宁波佳杉是否具有控制、共同控制或重大影响，从而确定进行何种会计处理。该项投资交易的会计处理涉及复杂的管理层判断和会计估计，因此我们认为该事项为关键审计事项。

### 2. 在审计中如何应对该事项：

1)了解并测试全新好公司与投资相关的内部控制的设计和运行有效性；

2) 询问全新好公司管理层对宁波佳杉投资所作的判断及其依据；

3)检查与宁波佳杉投资相关的股东会和董事会决议、宁波佳杉合伙协议及其他相关协议，并分析合伙协议中有关合伙企业设立目的、投资决策、投资收益分配及投资退出等条款，以评价全新好公司对宁波佳杉投资的初始分类及后续计量方法是否符合企业会计准则；

4)检查宁波佳杉与相关方签订的明亚保险股权收购协议及其他相关协议、了解股权收购完成后，宁波佳杉对明亚保险日常经营管理的参与情况，以评价宁波佳杉对明亚保险投资的初始分类及后续计量方法是否符合企业会计准则；

5)复核宁波佳杉及明亚保险提供的经具有证券业务资格会计师事务所审计的 2017 年度财务报表，以确认全新好公司是否已按既定的会计核算方法对宁波佳杉的投资进行后续计量；

6)检查全新好公司对宁波佳杉投资在财务报表中的披露是否符合企业会计准则的要求。

## 五、 其他信息

全新好公司管理层对其他信息负责。其他信息包括全新好公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。全新好公司 2017 年年度报告预期将在审计报告日后提供给我们。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式

的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是在能够获取上述其他信息时阅读这些信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

当我们阅读全新好公司 2017 年年度报告后,如果确定其中存在重大错报,审计准则要求我们与治理层沟通该事项并采取以下措施:如果其他信息得以更正,将根据具体情形实施必要的程序;如果与治理层沟通后其他信息未得到更正,将考虑其法律权利和义务,并采取恰当的措施,以提醒审计报告使用者恰当关注未更正的重大错报。

## 六、 管理层和治理层对财务报表的责任

全新好公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估全新好公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算全新好公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督全新好公司的财务报告过程。

## 七、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对全新好公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致全新好公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就全新好公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师  
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国

武汉

2018 年 4 月 23 日

# 合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产                    | 附注     | 2017年12月31日    | 2016年12月31日    |
|------------------------|--------|----------------|----------------|
| 流动资产：                  |        |                |                |
| 货币资金                   | (七) 1  | 8,864,751.39   | 58,401,567.39  |
| 结算备付金                  |        |                |                |
| 拆出资金                   |        |                |                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | (七) 2  | 58,729,281.00  | 149,900,518.38 |
| 应收票据                   | (七) 3  |                | 1,999,677.00   |
| 应收账款                   | (七) 4  |                | 2,183,074.50   |
| 预付款项                   | (七) 5  | 30,244.38      | 28,740.00      |
| 应收保费                   |        |                |                |
| 应收分保账款                 |        |                |                |
| 应收分保合同准备金              |        |                |                |
| 应收利息                   |        |                |                |
| 应收股利                   |        |                |                |
| 其他应收款                  | (七) 6  | 125,448,764.39 | 29,967,341.05  |
| 买入返售金融资产               |        |                |                |
| 存货                     | (七) 7  | 119,369.69     | 108,722.49     |
| 一年内到期的非流动资产            |        |                |                |
| 其他流动资产                 | (七) 8  | 144,429.10     | 67,911.76      |
| 流动资产合计                 |        | 193,336,839.95 | 242,657,552.57 |
| 非流动资产：                 |        |                |                |
| 发放贷款及垫款                |        |                |                |
| 可供出售金融资产               | (七) 9  | 79,416,800.00  | 89,616,800.00  |
| 持有至到期投资                |        |                |                |
| 长期应收款                  |        |                |                |
| 长期股权投资                 | (七) 10 | 48,163,275.56  |                |
| 投资性房地产                 | (七) 11 | 37,390,863.15  | 28,161,486.66  |
| 固定资产                   | (七) 12 | 69,828,221.54  | 83,871,807.99  |
| 在建工程                   | (七) 13 | 1,547,039.76   |                |
| 工程物资                   |        |                |                |
| 固定资产清理                 |        |                |                |
| 生产性生物资产                |        |                |                |
| 油气资产                   |        |                |                |
| 无形资产                   | (七) 14 | 325,608.52     | 207,833.48     |
| 开发支出                   |        |                |                |
| 商誉                     | (七) 15 | 9,474,337.78   | 66,909,521.74  |
| 长期待摊费用                 | (七) 16 | 223,660.65     | 337,365.41     |
| 递延所得税资产                | (七) 17 | 2,968,946.05   | 2,605,327.23   |
| 其他非流动资产                |        |                |                |
| 非流动资产合计                |        | 249,338,753.01 | 271,710,142.51 |
| 资产总计                   |        | 442,675,592.96 | 514,367,695.08 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

会合01 表  
单位：人民币元

| 负债和股东权益                | 附注     | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| 流动负债：                  |        |                 |                 |
| 短期借款                   |        |                 |                 |
| 向中央银行借款                |        |                 |                 |
| 吸收存款及同业存放              |        |                 |                 |
| 拆入资金                   |        |                 |                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |        |                 |                 |
| 应付票据                   |        |                 |                 |
| 应付账款                   | (七) 19 | 5,626,654.69    | 5,711,836.99    |
| 预收款项                   | (七) 20 | 5,059,935.48    | 1,733,854.38    |
| 卖出回购金融资产款              |        |                 |                 |
| 应付手续费及佣金               |        |                 |                 |
| 应付职工薪酬                 | (七) 21 | 1,035,106.84    | 1,772,121.11    |
| 应交税费                   | (七) 22 | 2,041,803.10    | 12,262,103.73   |
| 应付利息                   |        |                 |                 |
| 应付股利                   |        |                 |                 |
| 其他应付款                  | (七) 23 | 38,201,186.94   | 55,204,436.21   |
| 应付分保账款                 |        |                 |                 |
| 保险合同准备金                |        |                 |                 |
| 代理买卖证券款                |        |                 |                 |
| 代理承销证券款                |        |                 |                 |
| 一年内到期的非流动负债            |        |                 |                 |
| 其他流动负债                 |        |                 |                 |
| 流动负债合计                 |        | 51,964,687.05   | 76,684,352.42   |
| 非流动负债：                 |        |                 |                 |
| 长期借款                   |        |                 |                 |
| 应付债券                   |        |                 |                 |
| 长期应付款                  |        |                 |                 |
| 专项应付款                  |        |                 |                 |
| 预计负债                   | (七) 24 | 283,824.36      |                 |
| 递延收益                   |        |                 |                 |
| 递延所得税负债                | (七) 17 |                 | 451,288.98      |
| 其他非流动负债                |        |                 |                 |
| 非流动负债合计                |        | 283,824.36      | 451,288.98      |
| 负债合计                   |        | 52,248,511.41   | 77,135,641.40   |
| 股东权益：                  |        |                 |                 |
| 股本                     | (七) 25 | 346,448,044.00  | 230,965,363.00  |
| 资本公积                   | (七) 26 | 157,024,158.46  | 272,506,839.46  |
| 减：库存股                  |        |                 |                 |
| 其他综合收益                 |        |                 |                 |
| 盈余公积                   | (七) 27 | 8,998,897.98    | 8,998,897.98    |
| 未分配利润                  | (七) 28 | -125,546,803.37 | -142,000,454.42 |
| 归属于母公司所有者权益合计          |        | 386,924,297.07  | 370,470,646.02  |
| 少数股东权益                 |        | 3,502,784.48    | 66,761,407.66   |
| 股东权益合计                 |        | 390,427,081.55  | 437,232,053.68  |
| 负债和股东权益总计              |        | 442,675,592.96  | 514,367,695.08  |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司 会合02 表  
单位：人民币元

| 项 目                         | 附注     | 2017年度         | 2016年度         |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入                     |        | 39,644,011.95  | 38,860,398.61  |
| 其中：营业收入                     | (七) 29 | 39,644,011.95  | 38,860,398.61  |
| 利息收入                        |        |                |                |
| 已赚保费                        |        |                |                |
| 手续费及佣金收入                    |        |                |                |
| 二、营业总成本                     |        | 53,249,900.84  | 70,072,948.74  |
| 其中：营业成本                     | (七) 29 | 12,308,120.05  | 13,138,109.17  |
| 利息支出                        |        |                |                |
| 手续费及佣金支出                    |        |                |                |
| 退保金                         |        |                |                |
| 赔付支出净额                      |        |                |                |
| 提取保险合同准备金净额                 |        |                |                |
| 保单红利支出                      |        |                |                |
| 分保费用                        |        |                |                |
| 税金及附加                       | (七) 30 | 1,115,629.14   | 1,495,789.55   |
| 销售费用                        |        |                |                |
| 管理费用                        | (七) 31 | 36,148,634.06  | 49,434,568.40  |
| 财务费用                        | (七) 32 | -1,658,762.20  | 1,427,450.46   |
| 资产减值损失                      | (七) 33 | 5,336,279.79   | 4,577,031.16   |
| 加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）      | (七) 34 | -2,110,320.95  | -8,212,928.70  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）             | (七) 35 | 22,367,264.87  | 130,580,187.74 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益          |        | 6,863,275.56   |                |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）             |        |                |                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           |        |                |                |
| 其他收益                        |        |                |                |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）           |        | 6,651,055.03   | 91,154,708.91  |
| 加：营业外收入                     | (七) 36 | 145,108.14     | 3,234,727.48   |
| 减：营业外支出                     | (七) 37 | 4,974,306.23   | 4,182,067.40   |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）         |        | 1,821,856.94   | 90,207,368.99  |
| 减：所得税费用                     | (七) 38 | 1,026,801.56   | 8,639,407.89   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）           |        | 795,055.38     | 81,567,961.10  |
| （一）按经营持续性分类：                |        |                |                |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |        | 795,055.38     | 81,567,961.10  |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |        |                |                |
| （二）按所有权归属分类：                |        |                |                |
| 1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |        | -15,658,595.67 | 3,548,939.97   |
| 2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） |        | 16,453,651.05  | 78,019,021.13  |
| 六、其他综合收益的税后净额               |        |                | -1,145,760.58  |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额       |        |                | -1,145,760.58  |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益        |        |                |                |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益         |        |                | -1,145,760.58  |
| 1. 外币财务报表折算差额               |        |                | -1,145,760.58  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额         |        |                |                |
| 七、综合收益总额                    |        | 795,055.38     | 80,422,200.52  |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额            |        | 16,453,651.05  | 76,873,260.55  |
| 归属于少数股东的综合收益总额              |        | -15,658,595.67 | 3,548,939.97   |
| 八、每股收益：                     |        |                |                |
| （一）基本每股收益                   | (七) 39 | 0.0475         | 0.2252         |
| （二）稀释每股收益                   | (七) 39 | 0.0475         | 0.2252         |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

会合03 表  
单位：元

| 项 目                       | 附注         | 2017年度         | 2016年度          |
|---------------------------|------------|----------------|-----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |            |                |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |            | 51,165,764.70  | 43,538,171.47   |
| 收到的税费返还                   |            |                |                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | (七) 40 (1) | 12,337,497.90  | 25,490,353.27   |
| 经营活动现金流入小计                |            | 63,503,262.60  | 69,028,524.74   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |            | 7,531,612.40   | 12,659,501.03   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |            | 23,483,708.41  | 22,465,630.48   |
| 支付的各项税费                   |            | 12,995,374.18  | 20,011,027.23   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | (七) 40 (2) | 17,225,583.03  | 38,049,257.12   |
| 经营活动现金流出小计                |            | 61,236,278.02  | 93,185,415.86   |
| 经营活动产生的现金流量净额             |            | 2,266,984.58   | -24,156,891.12  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |            |                |                 |
| 收回投资收到的现金                 |            | 174,244,902.94 | 1,950,000.00    |
| 取得投资收益收到的现金               |            | 5,240,648.77   | 48,927,043.42   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |            |                |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | (七) 41 (2) | 70,181,382.96  | 60,212,355.03   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | (七) 40 (3) |                | 22,102.85       |
| 投资活动现金流入小计                |            | 249,666,934.67 | 111,111,501.30  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |            | 1,779,584.25   | 792,581.11      |
| 投资支付的现金                   |            | 179,823,275.42 | 230,763,447.08  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |            |                |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | (七) 40 (4) | 119,889,000.00 |                 |
| 投资活动现金流出小计                |            | 301,491,859.67 | 231,556,028.19  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |            | -51,824,925.00 | -120,444,526.89 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |            |                |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |            |                |                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |            |                |                 |
| 取得借款收到的现金                 |            |                |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |            |                |                 |
| 筹资活动现金流入小计                |            |                |                 |
| 偿还债务支付的现金                 |            |                |                 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |            |                | 633,333.34      |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |            |                |                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | (七) 40 (5) |                | 15,000,000.00   |
| 筹资活动现金流出小计                |            |                | 15,633,333.34   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |            |                | -15,633,333.34  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>       |            |                |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |            | -49,557,940.42 | -160,234,751.35 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |            | 58,401,567.39  | 218,636,318.74  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |            | 8,843,626.97   | 58,401,567.39   |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

会合04表  
单位：人民币元

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

| 项 目                   | 2017年度         |                 |       |        |              |                 |                |                |
|-----------------------|----------------|-----------------|-------|--------|--------------|-----------------|----------------|----------------|
|                       | 归属于母公司股东权益     |                 |       |        |              |                 | 少数股东权益         | 股东权益合计         |
|                       | 股本             | 资本公积            | 减：库存股 | 其他综合收益 | 盈余公积         | 未分配利润           |                |                |
| 一、上年年末余额              | 230,965,363.00 | 272,506,839.46  |       |        | 8,998,897.98 | -142,000,454.42 | 66,761,407.66  | 437,232,053.68 |
| 加：会计政策变更              |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 前期差错更正                |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 二、本年年初余额              | 230,965,363.00 | 272,506,839.46  |       |        | 8,998,897.98 | -142,000,454.42 | 66,761,407.66  | 437,232,053.68 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 115,482,681.00 | -115,482,681.00 |       |        |              | 16,453,651.05   | -63,258,623.18 | -46,804,972.13 |
| （一）综合收益总额             |                |                 |       |        |              | 16,453,651.05   | -15,658,595.67 | 795,055.38     |
| （二）股东投入和减少资本          |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 1. 股东投入普通股            |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 3. 其他                 |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| （三）利润分配               |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 1.提取盈余公积              |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 3.对股东的分配              |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 4.其他                  |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| （四）股东权益内部结转           | 115,482,681.00 | -115,482,681.00 |       |        |              |                 |                |                |
| 1.资本公积转增股本            | 115,482,681.00 | -115,482,681.00 |       |        |              |                 |                |                |
| 2.盈余公积转增股本            |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| 4. 其他                 |                |                 |       |        |              |                 |                |                |
| （五）其他                 |                |                 |       |        |              |                 | -47,600,027.51 | -47,600,027.51 |
| 四、本年年末余额              | 346,448,044.00 | 157,024,158.46  |       |        | 8,998,897.98 | -125,546,803.36 | 3,502,784.48   | 390,427,081.56 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

会合04表  
单位：人民币元

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

| 项 目                   | 2016年度         |                |       |               |              |                 |               |                |
|-----------------------|----------------|----------------|-------|---------------|--------------|-----------------|---------------|----------------|
|                       | 归属于母公司股东权益     |                |       |               |              |                 | 少数股东权益        | 股东权益合计         |
|                       | 股本             | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益        | 盈余公积         | 未分配利润           |               |                |
| 一、上年年末余额              | 230,965,363.00 | 348,117,365.59 |       | 1,145,760.58  | 8,998,897.98 | -220,019,475.55 | 3,628,216.11  | 372,836,127.71 |
| 加：会计政策变更              |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 前期差错更正                |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 二、本年初余额               | 230,965,363.00 | 348,117,365.59 |       | 1,145,760.58  | 8,998,897.98 | -220,019,475.55 | 3,628,216.11  | 372,836,127.71 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |                | -75,610,526.13 |       | -1,145,760.58 |              | 78,019,021.13   | 63,133,191.55 | 64,395,925.97  |
| （一）综合收益总额             |                |                |       |               |              | 78,019,021.13   | 3,548,939.97  | 81,567,961.10  |
| （二）股东投入和减少资本          |                | -699,875.82    |       |               |              |                 |               | -699,875.82    |
| 1. 股东投入普通股            |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 3. 其他                 |                | -699,875.82    |       |               |              |                 |               | -699,875.82    |
| （三）利润分配               |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 1.提取盈余公积              |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 3.对股东的分配              |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 4.其他                  |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| （四）股东权益内部结转           |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 1.资本公积转增股本            |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 2.盈余公积转增股本            |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 3.盈余公积弥补亏损            |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| 4. 其他                 |                |                |       |               |              |                 |               |                |
| （五）其他                 |                | -74,910,650.31 |       | -1,145,760.58 |              |                 | 59,584,251.58 | -16,472,159.31 |
| 四、本年年末余额              | 230,965,363.00 | 272,506,839.46 |       |               | 8,998,897.98 | -142,000,454.42 | 66,761,407.66 | 437,232,053.68 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产                    | 附注     | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|------------------------|--------|----------------|----------------|
| 流动资产：                  |        |                |                |
| 货币资金                   |        | 138,884.85     | 167,916.15     |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |        |                |                |
| 应收票据                   |        |                | 1,999,677.00   |
| 应收账款                   | (十六) 1 |                | 2,134,880.00   |
| 预付款项                   |        |                |                |
| 应收利息                   |        |                |                |
| 应收股利                   |        |                |                |
| 其他应收款                  | (十六) 2 | 123,061,455.83 | 26,060,014.85  |
| 存货                     |        |                |                |
| 一年内到期的非流动资产            |        |                |                |
| 其他流动资产                 |        |                |                |
| 流动资产合计                 |        | 123,200,340.68 | 30,362,488.00  |
| 非流动资产：                 |        |                |                |
| 可供出售金融资产               |        | 79,416,800.00  | 89,616,800.00  |
| 持有至到期投资                |        |                |                |
| 长期应收款                  |        |                |                |
| 长期股权投资                 | (十六) 3 | 138,987,613.34 | 215,524,337.78 |
| 投资性房地产                 |        | 37,390,863.15  | 28,161,486.66  |
| 固定资产                   |        | 14,084,959.37  | 25,676,017.22  |
| 在建工程                   |        |                |                |
| 工程物资                   |        |                |                |
| 固定资产清理                 |        |                |                |
| 生产性生物资产                |        |                |                |
| 油气资产                   |        |                |                |
| 无形资产                   |        | 325,608.52     | 207,833.48     |
| 开发支出                   |        |                |                |
| 商誉                     |        |                |                |
| 长期待摊费用                 |        |                |                |
| 递延所得税资产                |        |                |                |
| 其他非流动资产                |        |                |                |
| 非流动资产合计                |        | 270,205,844.38 | 359,186,475.14 |
| 资产总计                   |        | 393,406,185.06 | 389,548,963.14 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和股东权益                | 附注 | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 流动负债：                  |    |                 |                 |
| 短期借款                   |    |                 |                 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |    |                 |                 |
| 应付票据                   |    |                 |                 |
| 应付账款                   |    |                 |                 |
| 预收款项                   |    | 4,923,587.00    |                 |
| 应付职工薪酬                 |    | 573,321.77      | 652,206.24      |
| 应交税费                   |    | 543,149.64      | 4,901,871.58    |
| 应付利息                   |    |                 |                 |
| 应付股利                   |    |                 |                 |
| 其他应付款                  |    | 101,407,021.77  | 115,158,438.40  |
| 一年内到期的非流动负债            |    |                 |                 |
| 其他流动负债                 |    |                 |                 |
| 流动负债合计                 |    | 107,447,080.18  | 120,712,516.22  |
| 非流动负债：                 |    |                 |                 |
| 长期借款                   |    |                 |                 |
| 应付债券                   |    |                 |                 |
| 长期应付款                  |    |                 |                 |
| 专项应付款                  |    |                 |                 |
| 预计负债                   |    |                 |                 |
| 递延收益                   |    |                 |                 |
| 递延所得税负债                |    |                 |                 |
| 其他非流动负债                |    |                 |                 |
| 非流动负债合计                |    |                 |                 |
| 负债合计                   |    | 107,447,080.18  | 120,712,516.22  |
| 股东权益：                  |    |                 |                 |
| 股本                     |    | 346,448,044.00  | 230,965,363.00  |
| 资本公积                   |    | 158,930,672.28  | 274,413,353.28  |
| 减：库存股                  |    |                 |                 |
| 其他综合收益                 |    |                 |                 |
| 盈余公积                   |    | 8,998,897.98    | 8,998,897.98    |
| 未分配利润                  |    | -228,418,509.38 | -245,541,167.34 |
| 股东权益合计                 |    | 285,959,104.88  | 268,836,446.92  |
| 负债股东权益总计               |    | 393,406,185.06  | 389,548,963.14  |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

会企02 表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 附注     | 2017年度        | 2016年度        |
|------------------------|--------|---------------|---------------|
| 一、营业总收入                | (十六) 4 | 18,001,778.55 | 15,904,625.44 |
| 减：营业成本                 | (十六) 4 | 2,355,368.52  | 1,413,033.98  |
| 税金及附加                  |        | 1,044,857.31  | 914,721.53    |
| 销售费用                   |        |               |               |
| 管理费用                   |        | 22,559,402.63 | 25,113,258.78 |
| 财务费用                   |        | -1,635,854.64 | 1,171,399.39  |
| 资产减值损失                 |        | 5,551,845.94  | -6,956,776.37 |
| 加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列） |        |               |               |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        | (十六) 5 | 32,461,507.54 | 52,644,705.00 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |        | 6,863,275.56  |               |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |        |               |               |
| 其他收益                   |        |               |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |        | 20,587,666.33 | 46,893,693.13 |
| 加：营业外收入                |        | 8,100.00      | 3,176,060.00  |
| 减：营业外支出                |        | 3,473,108.37  | 458,441.30    |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |        | 17,122,657.96 | 49,611,311.83 |
| 减：所得税费用                |        |               | 4,375,361.58  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |        | 17,122,657.96 | 45,235,950.25 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |        | 17,122,657.96 | 45,235,950.25 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |        |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额          |        |               |               |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益   |        |               |               |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益    |        |               |               |
| 六、综合收益总额               |        | 17,122,657.96 | 45,235,950.25 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

会企03表  
单位：人民币元

| 项 目                        | 附注 | 2017年度         | 2016年度          |
|----------------------------|----|----------------|-----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>       |    |                |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             |    | 6,816,201.90   | 18,503,787.13   |
| 收到的税费返还                    |    |                |                 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            |    | 60,765,706.47  | 218,182,113.06  |
| 经营活动现金流入小计                 |    | 67,581,908.37  | 236,685,900.19  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |    |                | 139,117.10      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |    | 5,722,422.49   | 11,310,579.53   |
| 支付的各项税费                    |    | 5,998,124.42   | 15,573,148.22   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            |    | 13,506,847.77  | 25,506,563.76   |
| 经营活动现金流出小计                 |    | 25,227,394.68  | 52,529,408.61   |
| 经营活动产生的现金流量净额              |    | 42,354,513.69  | 184,156,491.58  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>       |    |                |                 |
| 收回投资所收到的现金                 |    | 999,601.84     |                 |
| 取得投资收益所收到的现金               |    |                |                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 |    |                | 58,394,705.00   |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |    |                |                 |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            |    |                |                 |
| 投资活动现金流入小计                 |    | 999,601.84     | 58,394,705.00   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   |    | 104,271.25     | 65,498.81       |
| 投资所支付的现金                   |    | 43,300,000.00  | 227,000,000.00  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |    |                |                 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            |    |                |                 |
| 投资活动现金流出小计                 |    | 43,404,271.25  | 227,065,498.81  |
| 投资活动产生的现金流量净额              |    | -42,404,669.41 | -168,670,793.81 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |    |                |                 |
| 吸收投资所收到的现金                 |    |                |                 |
| 借款所收到的现金                   |    |                |                 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |    |                |                 |
| 筹资活动现金流入小计                 |    |                |                 |
| 偿还债务所支付的现金                 |    |                |                 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         |    |                | 633,333.34      |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |    |                | 15,000,000.00   |
| 筹资活动现金流出小计                 |    |                | 15,633,333.34   |
| 筹资活动产生的现金流量净额              |    |                | -15,633,333.34  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>  |    |                |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      |    | -50,155.72     | -147,635.57     |
| 加：期初现金及现金等价物余额             |    | 167,916.15     | 315,551.72      |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>      |    | 117,760.43     | 167,916.15      |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

会企04表  
单位：人民币元

| 项 目                   | 2017年度         |                 |       |              |                 |                |
|-----------------------|----------------|-----------------|-------|--------------|-----------------|----------------|
|                       | 股本             | 资本公积            | 减：库存股 | 盈余公积         | 未分配利润           | 股东权益合计         |
| 一、上年年末余额              | 230,965,363.00 | 274,413,353.28  |       | 8,998,897.98 | -245,541,167.34 | 268,836,446.92 |
| 加：会计政策变更              |                |                 |       |              |                 |                |
| 前期差错更正                |                |                 |       |              |                 |                |
| 二、本年初余额               | 230,965,363.00 | 274,413,353.28  |       | 8,998,897.98 | -245,541,167.34 | 268,836,446.92 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 115,482,681.00 | -115,482,681.00 |       |              | 17,122,657.96   | 17,122,657.96  |
| （一）综合收益总额             |                |                 |       |              | 17,122,657.96   | 17,122,657.96  |
| （二）股东投入和减少资本          |                |                 |       |              |                 |                |
| 1. 股东投入普通股            |                |                 |       |              |                 |                |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |                 |       |              |                 |                |
| 3. 其他                 |                |                 |       |              |                 |                |
| （三）利润分配               |                |                 |       |              |                 |                |
| 1. 提取盈余公积             |                |                 |       |              |                 |                |
| 2. 提取一般风险准备           |                |                 |       |              |                 |                |
| 3. 对股东的分配             |                |                 |       |              |                 |                |
| 4. 其他                 |                |                 |       |              |                 |                |
| （四）股东权益内部结转           | 115,482,681.00 | -115,482,681.00 |       |              |                 |                |
| 1. 资本公积转增股本           | 115,482,681.00 | -115,482,681.00 |       |              |                 |                |
| 2. 盈余公积转增股本           |                |                 |       |              |                 |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |                 |       |              |                 |                |
| 4. 其他                 |                |                 |       |              |                 |                |
| （五）其他                 |                |                 |       |              |                 |                |
| 四、本年年末余额              | 346,448,044.00 | 158,930,672.28  |       | 8,998,897.98 | -228,418,509.38 | 285,959,104.88 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

会企04表  
单位：人民币元

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

| 项 目                   | 2016年度         |                |       |              |                 |                |
|-----------------------|----------------|----------------|-------|--------------|-----------------|----------------|
|                       | 股本             | 资本公积           | 减：库存股 | 盈余公积         | 未分配利润           | 股东权益合计         |
| 一、上年年末余额              | 230,965,363.00 | 274,413,353.28 |       | 8,998,897.98 | -290,777,117.59 | 223,600,496.67 |
| 加：会计政策变更              |                |                |       |              |                 |                |
| 前期差错更正                |                |                |       |              |                 |                |
| 二、本年年初余额              | 230,965,363.00 | 274,413,353.28 |       | 8,998,897.98 | -290,777,117.59 | 223,600,496.67 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |                |       |              | 45,235,950.25   | 45,235,950.25  |
| （一）综合收益总额             |                |                |       |              | 45,235,950.25   | 45,235,950.25  |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |                |       |              |                 |                |
| 1. 股东投入普通股            |                |                |       |              |                 |                |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                |                |       |              |                 |                |
| 3. 其他                 |                |                |       |              |                 |                |
| （三）利润分配               |                |                |       |              |                 |                |
| 1. 提取盈余公积             |                |                |       |              |                 |                |
| 2. 提取一般风险准备           |                |                |       |              |                 |                |
| 3. 对股东的分配             |                |                |       |              |                 |                |
| 4. 其他                 |                |                |       |              |                 |                |
| （四）股东权益内部结转           |                |                |       |              |                 |                |
| 1. 资本公积转增股本           |                |                |       |              |                 |                |
| 2. 盈余公积转增股本           |                |                |       |              |                 |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |                |       |              |                 |                |
| 4. 其他                 |                |                |       |              |                 |                |
| （五）其他                 |                |                |       |              |                 |                |
| 四、本年年末余额              | 230,965,363.00 | 274,413,353.28 |       | 8,998,897.98 | -245,541,167.34 | 268,836,446.92 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 财务报表附注

(2017年12月31日)

### (一) 公司的基本情况

深圳市全新好股份有限公司(以下简称“本公司”)原名深圳市赛格达声股份有限公司(以下简称“达声股份公司”)。达声股份公司系根据国家有关法律规定,经深圳市人民政府办公厅深府办(1988)1594号文批准,于1988年11月21日在深圳赛格集团公司所属的深圳市达声电子有限公司基础上改制成立;1992年4月13日,经中国人民银行深圳经济特区分行批准,达声股份公司发行人民币普通股股票并于深圳证券交易所上市。

2010年1月20日,经深圳市市场监督管理局核准,深圳市赛格达声股份有限公司更名为深圳市零七股份有限公司。

2016年1月29日,经深圳市零七股份有限公司召开的2016年第二次临时股东大会表决通过,深圳市零七股份有限公司更名为深圳市全新好股份有限公司。本公司已于2016年2月3日完成注册名称工商变更登记,并收到了深圳市市场监督管理局下发的《营业执照》及《变更(备案)通知书》。

截至2017年12月31日,本公司注册资本为人民币346,448,044元,实收资本为人民币346,448,044元,股本情况详见附注(七)25。

#### 1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式:股份有限公司

本公司注册地址:广东省深圳市福田区梅林街道梅康路8号理想时代大厦6楼

本公司总部办公地址:广东省深圳市福田区梅林街道梅康路8号理想时代大厦6楼

#### 2、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事自有房屋租赁、物业管理及停车场经营等业务。

#### 3、 最终控制人名称

本公司最终控制人为吴日松、陈卓婷夫妇及许春铮。

#### 4、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2018年4月23日经公司第十届董事会第四十八次(临时)会议批准报出。

## （二） 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计八家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注（八）

## （三） 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## （四） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## （五） 重要会计政策和会计估计

### 1、 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 2、 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

### 3、 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

### 4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的

各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、

负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2017年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### （2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

### （3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

#### （4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

#### （5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### （6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

## 6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### （1）合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）12。

### （2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

## 7、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、 金融工具的确认和计量

### （1）金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

### （2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

#### A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工

具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

#### C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

#### D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊

销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

#### ④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行

减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达6个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

### (3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、

属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

### （4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部

分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

#### （5）金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

#### （6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

### 9、 应收款项坏账准备的确认和计提

应收款项包括应收票据、应收账款、预付款项和其他应收款等，本集团对应收票据、预付款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，确认减值损失，计提坏账准备。其他应收款项采用以下方式确认和计提坏账准备：

#### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 期末单项金额达到500万元金额及以上的款项。                                                                            |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。 |

## (2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

## 确定组合的依据

|     |                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 组合1 | 除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）

|     |       |
|-----|-------|
| 组合1 | 账龄分析法 |
|-----|-------|

## 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄        | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|-----------|-------------|--------------|
| 1年以内（含1年） | 5           | 5            |
| 1—2年      | 10          | 10           |
| 2—3年      | 20          | 20           |
| 3年以上      | 50          | 50           |

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。 |
| 坏账准备的计提方法   | 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。                     |

## 10、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

## 11、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

### (1) 持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

## （2）持有待售类别的会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

## 12、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

### (1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

#### ①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

## （2）后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

## 13、投资性房地产的确认和计量

（1）本集团的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

#### （4）后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

### 14、固定资产的确认和计量

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### （2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

| 类 别     | 使用年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---------|---------|--------|---------|
| 房屋及建筑物  | 40      | 5      | 2.38    |
| 机器设备    | 10      | 5      | 9.50    |
| 运输设备    | 6       | 5      | 15.83   |
| 电子设备及其他 | 5       | 5      | 19.00   |

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

### （3）融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### （4）固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

## 15、在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### （3）在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

## 16、借款费用的核算方法

### （1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

## （2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## 17、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

### （1）无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

### （2）无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊

销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

本集团不存在使用寿命不确定的无形资产，使用寿命有限无形资产的使用寿命列示如下：

| 类 别     | 使用寿命（年） |
|---------|---------|
| OA 办公系统 | 10      |
| 内控软件    | 10      |

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

### （3）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### 18、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

## 19、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- （2）本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- （3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- （6）本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 20、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### （1）短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

### （2）离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

### （3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### （4）其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 21、预计负债的确认标准和计量方法

### （1）预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；

②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

③该义务的金额能够可靠地计量。

## （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本集团清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 22、收入确认方法和原则

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、和让渡资产使用权收入。

### （1）销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

### （2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③本集团物业管理服务收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。

### （3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

## 23、政府补助的确认和计量

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

### （1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

### （2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收

支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 24、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### （1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

### （2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## 25、经营租赁和融资租赁会计处理

### （1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 26、公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交

易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

## 27、主要会计政策和会计估计的变更

### （1）会计政策变更

5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

2017年8月30日，经本公司第十届董事会第三十一次会议决议，本公司自2017年6月12日起执行修订后的《企业会计准则第16号》，并导致本集团相应重要会计政策变更，具体如下：

① 与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

② 取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本集团本报告期的净利润。

(2) 本集团在报告期内无会计估计变更事项。

## (六) 税项

### 1、主要税种及税率

- (1) 增值税销项税率为分别为 6%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- (2) 本集团自有房产租赁业务适用简易计税方法，按 5%的征收率计算应缴增值税。
- (3) 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%、5%。
- (4) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- (5) 地方教育费附加为应纳流转税额的 2%。
- (6) 企业所得税税率为 25%；合伙企业以各合伙人为纳税义务人。

## (七) 合并会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明，期末余额指 2017 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2016 年 12 月 31 日账面余额，本年发生额指 2017 年 1-12 月发生额，上期发生额指 2016 年 1-12 月发生额，金额单位为人民币元)

### 1、货币资金

| 项 目    | 期末余额         | 年初余额          |
|--------|--------------|---------------|
| 库存现金   | 56,467.27    | 137,511.06    |
| 银行存款   | 8,779,856.70 | 43,764,305.30 |
| 其他货币资金 | 28,427.42    | 14,499,751.03 |
| 合 计    | 8,864,751.39 | 58,401,567.39 |

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分类

| 项 目       | 期末余额          | 年初余额           |
|-----------|---------------|----------------|
| 交易性金融资产   | 58,729,281.00 | 149,900,518.38 |
| 其中：债务工具投资 | 700,021.00    |                |
| 权益工具投资    | 58,029,260.00 | 149,900,518.38 |
| 合 计       | 58,729,281.00 | 149,900,518.38 |

### 3、 应收票据

#### (1) 应收票据分类

| 项目     | 期末余额 | 年初余额         |
|--------|------|--------------|
| 银行承兑票据 |      | 1,999,677.00 |
| 合 计    |      | 1,999,677.00 |

#### (2) 期末已质押的应收票据

截至期末，本集团无已质押的应收票据。

#### (3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

截至期末，本集团无终止确认的已背书或贴现但尚未到期的应收票据。

### 4、 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露：

| 类别                   | 期末余额 |           |      |             |      |
|----------------------|------|-----------|------|-------------|------|
|                      | 账面余额 |           | 坏账准备 |             | 账面价值 |
|                      | 金 额  | 比例<br>(%) | 金 额  | 计提比<br>例(%) |      |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 |      |           |      |             |      |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 |      |           |      |             |      |
| 账龄组合                 |      |           |      |             |      |
| 组合小计                 |      |           |      |             |      |

| 类别                     | 期末余额      |           |           |             |      |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|------|
|                        | 账面余额      |           | 坏账准备      |             | 账面价值 |
|                        | 金 额       | 比例<br>(%) | 金 额       | 计提比<br>例(%) |      |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 63,666.21 | 100.00    | 63,666.21 | 100.00      |      |
| 合 计                    | 63,666.21 | 100.00    | 63,666.21 | 100.00      |      |

| 种类                     | 年初余额         |           |            |                 |              |
|------------------------|--------------|-----------|------------|-----------------|--------------|
|                        | 账面余额         |           | 坏账准备       |                 | 账面价值         |
|                        | 金 额          | 比例<br>(%) | 金 额        | 计提<br>比例<br>(%) |              |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款   |              |           |            |                 |              |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款   |              |           |            |                 |              |
| 账龄组合                   | 2,723,007.30 | 99.19     | 539,932.80 | 19.83           | 2,183,074.50 |
| 组合小计                   | 2,723,007.30 | 99.19     | 539,932.80 | 19.83           | 2,183,074.50 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 22,258.91    | 0.81      | 22,258.91  | 100.00          |              |
| 合 计                    | 2,745,266.21 | 100.00    | 562,191.71 | 20.48           | 2,183,074.50 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄         | 期末余额 |      |         |
|------------|------|------|---------|
|            | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  |      |      |         |
| 1年至2年（含2年） |      |      |         |
| 2年至3年（含3年） |      |      |         |
| 3年以上       |      |      |         |

| 账龄  | 期末余额 |      |         |
|-----|------|------|---------|
|     | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 合 计 |      |      |         |

| 账龄         | 年初余额         |            |         |
|------------|--------------|------------|---------|
|            | 账面余额         | 坏账准备       | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  | 32,924.40    | 1,646.22   | 5.00    |
| 1年至2年（含2年） |              |            |         |
| 2年至3年（含3年） | 2,689,182.90 | 537,836.58 | 20.00   |
| 3年以上       | 900.00       | 450.00     | 50.00   |
| 合 计        | 2,723,007.30 | 539,932.80 | 19.83   |

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-498,525.50 元。

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称       | 期末余额      | 占应收账款期末余额的比例(%) | 计提的坏账准备期末余额 |
|------------|-----------|-----------------|-------------|
| 深圳市邮政局     | 55,980.81 | 87.93           | 55,980.81   |
| 美国友邦保险公司   | 3,402.60  | 5.34            | 3,402.60    |
| 深圳市信港恒科技公司 | 3,362.80  | 5.28            | 3,362.80    |
| B25D 管理费   | 900.00    | 1.42            | 900.00      |
| 深圳市天音通讯    | 20.00     | 0.03            | 20.00       |
| 合计         | 63,666.21 | 100.00          | 63,666.21   |

## 5、 预付账款

## (1) 预付账款按账龄结构列示:

| 账龄结构       | 期末余额      |               | 年初余额      |               |
|------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
|            | 金额        | 占总额的比例<br>(%) | 金额        | 占总额的比例<br>(%) |
| 1年以内（含1年）  | 1,504.38  | 4.97          |           |               |
| 1年至2年（含2年） |           |               |           |               |
| 2年至3年（含3年） |           |               |           |               |
| 3年以上       | 28,740.00 | 95.03         | 28,740.00 | 100.00        |
| 合计         | 30,244.38 | 100.00        | 28,740.00 | 100.00        |

## 6、 其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露:

| 类别                              | 期末余额           |           |               |                 | 账面价值           |
|---------------------------------|----------------|-----------|---------------|-----------------|----------------|
|                                 | 账面余额           |           | 坏账准备          |                 |                |
|                                 | 金 额            | 比例<br>(%) | 金 额           | 计提<br>比例<br>(%) |                |
| 单项金额重大并单项计提<br>坏账准备的其他应收款       | 21,611,168.29  | 13.33     | 21,611,168.29 | 100.00          |                |
| 按信用风险特征组合计提<br>坏账准备的其他应收款       |                |           |               |                 |                |
| 账龄组合                            | 134,569,386.56 | 82.98     | 9,120,622.17  | 6.78            | 125,448,764.39 |
| 组合小计                            | 134,569,386.56 | 82.98     | 9,120,622.17  | 6.78            | 125,448,764.39 |
| 单项金额虽不重大但单项<br>计提坏账准备的其他应收<br>款 | 5,980,712.55   | 3.69      | 5,980,712.55  | 100.00          |                |
| 合 计                             | 162,161,267.40 | 100.00    | 36,712,503.01 | 22.64           | 125,448,764.39 |

| 类别                      | 年初余额          |           |               |                 |               |
|-------------------------|---------------|-----------|---------------|-----------------|---------------|
|                         | 账面余额          |           | 坏账准备          |                 | 账面价值          |
|                         | 金 额           | 比例<br>(%) | 金 额           | 计提<br>比例<br>(%) |               |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款   | 21,611,168.29 | 34.48     | 21,611,168.29 | 100.00          |               |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款   |               |           |               |                 |               |
| 账龄组合                    | 34,929,132.90 | 55.73     | 4,961,791.85  | 14.21           | 29,967,341.05 |
| 组合小计                    | 34,929,132.90 | 55.73     | 4,961,791.85  | 14.21           | 29,967,341.05 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 6,138,815.49  | 9.79      | 6,138,815.49  | 100.00          |               |
| 合 计                     | 62,679,116.68 | 100.00    | 32,711,775.63 | 52.19           | 29,967,341.05 |

## 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

| 单位名称           | 期末余额          |               |         |      |
|----------------|---------------|---------------|---------|------|
|                | 账面余额          | 坏账准备          | 计提比例(%) | 计提理由 |
| 深中浩(集团)股份有限公司  | 12,489,257.31 | 12,489,257.31 | 100.00  | 无法收回 |
| 深圳市豪力股份公司(吴勇明) | 9,121,910.98  | 9,121,910.98  | 100.00  | 无法收回 |
| 合 计            | 21,611,168.29 | 21,611,168.29 | 100.00  |      |

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄         | 期末余额           |              |         |
|------------|----------------|--------------|---------|
|            | 账面余额           | 坏账准备         | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  | 128,693,156.51 | 6,434,657.82 | 5.00    |
| 1年至2年（含2年） | 81,107.83      | 8,110.78     | 10.00   |
| 2年至3年（含3年） | 732,358.46     | 146,471.68   | 20.00   |
| 3年以上       | 5,062,763.76   | 2,531,381.89 | 50.00   |
| 合 计        | 134,569,386.56 | 9,120,622.17 | 6.78    |

| 账龄         | 年初余额          |              |         |
|------------|---------------|--------------|---------|
|            | 账面余额          | 坏账准备         | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  | 10,709,267.49 | 535,463.37   | 5.00    |
| 1年至2年（含2年） | 19,136,280.89 | 1,913,628.10 | 10.00   |
| 2年至3年（含3年） | 96,972.94     | 19,394.58    | 20.00   |
| 3年以上       | 4,986,611.58  | 2,493,305.80 | 50.00   |
| 合 计        | 34,929,132.90 | 4,961,791.85 | 14.21   |

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,997,908.23 元；本期收回坏账准备金额 163,102.94 元，本期核销坏账准备 1,790,472.65 元；本期因处期子公司减少坏账准备 43,605.26 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

| 单位名称         | 收回金额       | 收回方式     |
|--------------|------------|----------|
| 赛博迈特数码科技有限公司 | 163,102.94 | 与其他应付款对冲 |
| 合 计          | 163,102.94 |          |

（3）本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期实际核销的其他应收款金额为 4,904,726.54 元，其中重要的其他应收款核销情况如下：

| 单位名称             | 其他应收款性质 | 核销金额         | 核销原因   | 履行的核销程序 | 款项是否因关联交易产生 |
|------------------|---------|--------------|--------|---------|-------------|
| 厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司 | 往来款     | 4,904,726.54 | 债权折价转让 | 经董事会批准  | 是           |
| 合计               | --      | 4,904,726.54 | --     |         | --          |

其他应收款核销说明：经本公司 2017 年 12 月 20 日召开的第十届董事会第四十一次(临时)会议审议通过，本公司将所持厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司的债权 17,904,726.54 元，以

13,000,000.00 元的价格转让给深圳市申安铄成资产管理有限公司，转让价格与债权价值之间的差额 4,904,726.54 予以核销，确认为债权转让损失。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质     | 期末账面余额         | 年初账面余额        |
|----------|----------------|---------------|
| 应收关联方款项  | 77,389,352.95  |               |
| 应收非关联方款项 | 83,907,528.50  | 62,001,630.95 |
| 押金及保证金   | 570,660.72     | 72,400.00     |
| 员工社保及公积金 | 113,839.78     | 76,872.63     |
| 代垫水电费    | 53,439.57      | 216,144.61    |
| 本体维修基金   |                | 220,900.00    |
| 其他       | 126,445.88     | 91,168.49     |
| 合 计      | 162,161,267.40 | 62,679,116.68 |

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称               | 款项性质    | 期末余额          | 账龄    | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额      |
|--------------------|---------|---------------|-------|---------------------|---------------|
| 宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司 | 股权转让款   | 77,389,352.95 | 1 年以内 | 47.67               | 3,869,467.65  |
| 西藏厚元资本管理有限公司       | 并购基金诚意金 | 30,000,000.00 | 1 年以内 | 18.48               | 1,500,000.00  |
| 深圳市申安铄成资产管理有限公司    | 债权转让款   | 13,000,000.00 | 1 年以内 | 8.01                | 650,000.00    |
| 深中浩(集团)股份有限公司      | 往来款     | 12,489,257.31 | 5 年以上 | 7.69                | 12,489,257.31 |
| 深圳市豪力股份公司(吴勇明)     | 往来款     | 9,121,910.98  | 5 年以上 | 5.62                | 9,121,910.98  |

|    |    |                |    |       |               |
|----|----|----------------|----|-------|---------------|
| 合计 | -- | 142,000,521.24 | -- | 87.47 | 27,630,635.94 |
|----|----|----------------|----|-------|---------------|

## 7、 存货

## (1) 存货分类:

| 项目  | 期末余额       |      |            | 年初余额       |      |            |
|-----|------------|------|------------|------------|------|------------|
|     | 账面余额       | 跌价准备 | 账面价值       | 账面余额       | 跌价准备 | 账面价值       |
| 原材料 | 119,369.69 |      | 119,369.69 | 108,722.49 |      | 108,722.49 |
| 合计  | 119,369.69 |      | 119,369.69 | 108,722.49 |      | 108,722.49 |

## 8、 其他流动资产

| 项目      | 期末余额       | 年初余额      |
|---------|------------|-----------|
| 待抵扣进项税额 | 108,194.94 |           |
| 增值税留抵税额 | 36,234.16  | 67,911.76 |
| 合计      | 144,429.10 | 67,911.76 |

## 9、 可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产分类

| 项目            | 期末余额          |              |               |
|---------------|---------------|--------------|---------------|
|               | 账面余额          | 减值准备         | 账面价值          |
| 可供出售权益工具      | 82,800,000.00 | 3,383,200.00 | 79,416,800.00 |
| 其中：按成本计量的权益工具 | 82,800,000.00 | 3,383,200.00 | 79,416,800.00 |
| 合计            | 82,800,000.00 | 3,383,200.00 | 79,416,800.00 |

| 项目            | 年初余额          |              |               |
|---------------|---------------|--------------|---------------|
|               | 账面余额          | 减值准备         | 账面价值          |
| 可供出售权益工具      | 93,000,000.00 | 3,383,200.00 | 89,616,800.00 |
| 其中：按成本计量的权益工具 | 93,000,000.00 | 3,383,200.00 | 89,616,800.00 |
| 合计            | 93,000,000.00 | 3,383,200.00 | 89,616,800.00 |

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

| 被投资单位名称             | 账面余额          |      |               |               | 在被投资单位持股比例(%) |
|---------------------|---------------|------|---------------|---------------|---------------|
|                     | 年初余额          | 本期增加 | 本期减少          | 期末余额          |               |
| 大连北大科技（集团）股份有限公司    | 2,600,000.00  |      |               | 2,600,000.00  | 1.34          |
| 长春高士达生化药业（集团）股份有限公司 | 2,000,000.00  |      |               | 2,000,000.00  | 6.06          |
| 海南港澳资讯产业股份有限公司      | 88,400,000.00 |      | 10,200,000.00 | 78,200,000.00 | 6.80          |
| 合计                  | 93,000,000.00 |      | 10,200,000.00 | 82,800,000.00 |               |

(续表)

| 被投资单位名称             | 减值准备         |      |      |              | 本期现金红利 |
|---------------------|--------------|------|------|--------------|--------|
|                     | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |        |
| 大连北大科技（集团）股份有限公司    | 1,383,200.00 |      |      | 1,383,200.00 |        |
| 长春高士达生化药业（集团）股份有限公司 | 2,000,000.00 |      |      | 2,000,000.00 |        |
| 海南港澳资讯产业股份有限公司      |              |      |      |              |        |
| 合计                  | 3,383,200.00 |      |      | 3,383,200.00 |        |

对海南港澳资讯产业股份有限公司的投资账面余额减少说明：报告期内，本公司与股权转让方朱晓岚签订股权转让补充协议，根据上海众华资产评估有限公司于2017年9月26日出具的沪众评报字【2017】第178号《海南港澳资讯产业股份有限公司股东全部权益价值评估报告》的评估结果，经双方协商确定，朱晓岚同意对原协议约定的每股10.4元的转让价格调整为每股9.2元，股权转让总价调减10,200,000元。

## (3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

| 可供出售金融资 | 年初余额 | 本期计提 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------|------|------|------|------|
|---------|------|------|------|------|

| 产分类          |              | 金<br>额 | 其中：从其他<br>综合收益转入 | 金<br>额 | 其中：期后公允<br>价值回升转回 |              |
|--------------|--------------|--------|------------------|--------|-------------------|--------------|
| 可供出售权益工<br>具 | 3,383,200.00 |        |                  |        |                   | 3,383,200.00 |
| 合计           | 3,383,200.00 |        |                  |        |                   | 3,383,200.00 |

## 10、长期股权投资

| 被投资单位                      | 期末余额          |          |               | 年初余额     |          |          |
|----------------------------|---------------|----------|---------------|----------|----------|----------|
|                            | 账面余额          | 减<br>值准备 | 账面价值          | 账<br>面余额 | 减<br>值准备 | 账<br>面价值 |
| 一、合营企业                     |               |          |               |          |          |          |
| 小计                         |               |          |               |          |          |          |
| 二、联营企业                     |               |          |               |          |          |          |
| 宁波梅山保税港<br>区佳杉资产管理合伙<br>企业 | 48,163,275.56 |          | 48,163,275.56 |          |          |          |
| 小计                         |               |          |               |          |          |          |
| 合计                         | 48,163,275.56 |          | 48,163,275.56 |          |          |          |

(续表)

| 被投<br>资单位  | 本期增减变动 |          |                 |                      |                |                             |                |        |
|------------|--------|----------|-----------------|----------------------|----------------|-----------------------------|----------------|--------|
|            | 追加投资   | 减<br>少投资 | 权益法下确<br>认的投资损益 | 其<br>他综合<br>收益调<br>整 | 其<br>他权益<br>变动 | 宣<br>告发放<br>现金股<br>利或利<br>润 | 计<br>提减值<br>准备 | 其<br>他 |
| 一、<br>合营企业 |        |          |                 |                      |                |                             |                |        |
| 小计         |        |          |                 |                      |                |                             |                |        |
| 二、         |        |          |                 |                      |                |                             |                |        |

|      |               |  |              |  |  |  |  |
|------|---------------|--|--------------|--|--|--|--|
| 联营企业 |               |  |              |  |  |  |  |
| 宁 波  | 41,300,000.00 |  | 6,863,275.56 |  |  |  |  |
| 梅山保税 |               |  |              |  |  |  |  |
| 港区佳杉 |               |  |              |  |  |  |  |
| 资产管理 |               |  |              |  |  |  |  |
| 合伙企业 |               |  |              |  |  |  |  |
| 小计   |               |  |              |  |  |  |  |
| 合计   | 41,300,000.00 |  | 6,863,275.56 |  |  |  |  |

本公司对宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业的投资详见附注（九）2。

#### 11、投资性房地产

（1）本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

| 项目        | 房屋、建筑物        | 合计            |
|-----------|---------------|---------------|
| 一、账面原值    |               |               |
| 1. 期初余额   | 53,511,551.82 | 53,511,551.82 |
| 2. 本期增加金额 | 16,823,504.56 | 16,823,504.56 |
| （1）固定资产转入 | 16,823,504.56 | 16,823,504.56 |
| 3. 本期减少金额 |               |               |
| 4. 期末余额   | 70,335,056.38 | 70,335,056.38 |
| 二、累计折旧    |               |               |
| 1. 期初余额   | 25,350,065.16 | 25,350,065.16 |
| 2. 本期增加金额 | 7,594,128.07  | 7,594,128.07  |
| （1）计提或摊销  | 1,275,596.88  | 1,275,596.88  |
| （2）固定资产转入 | 6,318,531.19  | 6,318,531.19  |
| 3. 本期减少金额 |               |               |
| 4. 期末余额   | 32,944,193.23 | 32,944,193.23 |
| 三、减值准备    |               |               |
| 1. 期初余额   |               |               |

| 项目        | 房屋、建筑物        | 合计            |
|-----------|---------------|---------------|
| 2. 本期增加金额 |               |               |
| 3. 本期减少金额 |               |               |
| 4. 期末余额   |               |               |
| 四、账面价值    |               |               |
| 1. 期末账面价值 | 37,390,863.15 | 37,390,863.15 |
| 2. 期初账面价值 | 28,161,486.66 | 28,161,486.66 |

(2) 报告期内, 本公司将原自用房产现代之窗大厦25层及4A07变更为对外出租, 房产用途变更后, 本公司将该部分房产由固定资产调整至投资性房地产核算, 此次变更对本公司净利润无影响。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

| 项目       | 期末账面价值     | 未办妥产权证书原因                 |
|----------|------------|---------------------------|
| 现代之窗4A07 | 101,092.88 | 被深圳市地税局查封, 尚未办理解封手续, 暂未办证 |

## 12、固定资产

(1) 固定资产情况

| 项目        | 房屋、建筑物         | 机器设备         | 运输工具         | 电子设备及其他      | 合计             |
|-----------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值    |                |              |              |              |                |
| 1. 期初余额   | 128,037,683.01 | 3,421,907.16 | 2,098,012.28 | 4,589,678.38 | 138,147,280.83 |
| 2. 本期增加金额 |                |              |              | 61,171.27    | 61,171.27      |
| (1) 购置    |                |              |              | 61,171.27    | 61,171.27      |

| 项目          | 房屋、建筑物         | 机器设备         | 运输工具         | 电子设备<br>及其他  | 合计             |
|-------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 3. 本期减少金额   | 16,833,404.56  |              |              | 613,606.47   | 17,447,011.03  |
| (1) 处置或报废   | 9,900.00       |              |              | 240,570.62   | 250,470.62     |
| (2) 房产用途转换  | 16,823,504.56  |              |              |              | 16,823,504.56  |
| (3) 处置子公司减少 |                |              |              | 373,035.85   | 373,035.85     |
| 4. 期末余额     | 111,204,278.45 | 3,421,907.16 | 2,098,012.28 | 4,037,243.18 | 120,761,441.07 |
| 二、累计折旧      |                |              |              |              |                |
| 1. 期初余额     | 46,807,566.75  | 1,692,518.63 | 1,947,328.41 | 3,828,059.05 | 54,275,472.84  |
| 2. 本期增加金额   | 2,465,927.52   | 598,405.80   | 13,299.00    | 295,818.46   | 3,373,450.78   |
| (1) 计提      | 2,465,927.52   | 598,405.80   | 13,299.00    | 295,818.46   | 3,373,450.78   |
| 3. 本期减少金额   | 6,327,936.19   |              |              | 387,767.90   | 6,715,704.09   |
| (1)         | 9,405.00       |              |              | 229,396.81   | 238,801.81     |

| 项目                | 房屋、建筑物        | 机器设备             | 运输工具             | 电子设备<br>及其他      | 合计            |
|-------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 处置或报<br>废         |               |                  |                  |                  |               |
| (2)               | 6,318,531.19  |                  |                  |                  | 6,318,531.19  |
| 房产用途<br>转换        |               |                  |                  |                  |               |
| (3)               |               |                  |                  | 158,371.09       | 158,371.09    |
| 处置子公<br>司减少       |               |                  |                  |                  |               |
| 4. 期<br>末余额       | 42,945,558.08 | 2,290,924.4<br>3 | 1,960,627.4<br>1 | 3,736,109.6<br>1 | 50,933,219.53 |
| 三、<br>减值准备        |               |                  |                  |                  |               |
| 1. 期<br>初余额       |               |                  |                  |                  |               |
| 2. 本<br>期增加金<br>额 |               |                  |                  |                  |               |
| 3. 本<br>期减少金<br>额 |               |                  |                  |                  |               |
| 4. 期<br>末余额       |               |                  |                  |                  |               |
| 四、<br>账面价值        |               |                  |                  |                  |               |
| 1. 期<br>末账面价      | 68,258,720.37 | 1,130,982.7<br>3 | 137,384.87       | 301,133.57       | 69,828,221.54 |

| 项目                | 房屋、建筑物        | 机器设备             | 运输工具       | 电子设备<br>及其他 | 合计            |
|-------------------|---------------|------------------|------------|-------------|---------------|
| 2. 期<br>初账面价<br>值 | 81,230,116.26 | 1,729,388.5<br>3 | 150,683.87 | 761,619.33  | 83,871,807.99 |

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

| 项目        | 期末账面价值       | 未办妥产权证书原因               |
|-----------|--------------|-------------------------|
| 现代之窗 3B62 | 72,148.97    | 被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证 |
| 现代之窗 3B65 | 72,148.97    | 被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证 |
| 现代之窗 3C36 | 84,362.99    | 被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证 |
| 鸿颖大厦 27 层 | 4,200,286.86 | 因存在纠纷，无法办理产权证           |

## 13、在建工程

## (1) 在建工程基本情况

| 项目          | 期末余额         |      |              | 年初余额 |      |      |
|-------------|--------------|------|--------------|------|------|------|
|             | 账面余额         | 减值准备 | 账面净值         | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 |
| 现代之窗外立面幕墙工程 | 1,547,039.76 |      | 1,547,039.76 |      |      |      |
| 合计          | 1,547,039.76 |      | 1,547,039.76 |      |      |      |

## 14、无形资产

## (1) 无形资产情况

| 项目        | 内控软件       | OA系统办公软件   | 合计         |
|-----------|------------|------------|------------|
| 一、账面原值    |            |            |            |
| 1. 期初余额   | 690,000.00 |            | 690,000.00 |
| 2. 本期增加金额 |            | 177,000.00 | 177,000.00 |
| (1) 外购    |            | 177,000.00 | 177,000.00 |
| 3. 本期减少金额 |            |            |            |

| 项目        | 内控软件       | OA系统办公软件   | 合计         |
|-----------|------------|------------|------------|
| 4. 期末余额   | 690,000.00 | 177,000.00 | 867,000.00 |
| 二、累计摊销    |            |            |            |
| 1. 期初余额   | 482,166.52 |            | 482,166.52 |
| 2. 本期增加金额 | 42,999.96  | 16,225.00  | 59,224.96  |
| (1) 摊销    | 42,999.96  | 16,225.00  | 59,224.96  |
| 3. 本期减少金额 |            |            |            |
| 4. 期末余额   | 525,166.48 | 16,225.00  | 541,391.48 |
| 三、减值准备    |            |            |            |
| 1. 期初余额   |            |            |            |
| 2. 本期增加金额 |            |            |            |
| 3. 本期减少金额 |            |            |            |
| 4. 期末余额   |            |            |            |
| 四、账面价值    |            |            |            |
| 1. 期末账面价值 | 164,833.52 | 160,775.00 | 325,608.52 |
| 2. 期初账面价值 | 207,833.48 |            | 207,833.48 |

## 15、商誉

## (1) 商誉账面原值

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 年初余额           | 本期增加    | 本期减少          | 期末余额          |
|-----------------|----------------|---------|---------------|---------------|
|                 |                | 企业合并形成的 | 处置            |               |
| 深圳市广博投资有限公司     | 78,582,870.00  |         |               | 78,582,870.00 |
| 上海量宽信息技术有限公司    | 57,435,183.96  |         | 57,435,183.96 |               |
| 合 计             | 136,018,053.96 |         | 57,435,183.96 | 78,582,870.00 |

## (2) 商誉减值准备

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 年初余额          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额          |
|-----------------|---------------|------|------|---------------|
|                 |               | 计提   | 处置   |               |
| 深圳市广博投资有限公司     | 69,108,532.22 |      |      | 69,108,532.22 |
| 上海量宽信息技术有限公司    |               |      |      |               |
| 合 计             | 69,108,532.22 |      |      | 69,108,532.22 |

报告期末，本集团评估了商誉的可收回金额，并确定与深圳市广博投资有限公司相关的商誉未再发生减值。

#### 16、长期待摊费用

| 项 目   | 年初余额       | 本期增加额 | 本期摊销额      | 其他减少额 | 期末余额       | 其他减少的原因 |
|-------|------------|-------|------------|-------|------------|---------|
| 车位使用权 | 231,116.01 |       | 7,455.36   |       | 223,660.65 |         |
| 其他    | 106,249.40 |       | 106,249.40 |       |            |         |
| 合 计   | 337,365.41 |       | 113,704.76 |       | 223,660.65 |         |

#### 17、递延所得税资产和递延所得税负债

##### (1) 已确认的递延所得税资产

| 项 目           | 期末余额          |              | 年初余额          |              |
|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|               | 可抵扣暂时性差异      | 递延所得税资产      | 可抵扣暂时性差异      | 递延所得税资产      |
| 资产减值准备        | 1,724,782.38  | 431,195.60   | 403,224.30    | 100,806.08   |
| 交易性金融资产公允价值变动 | 9,867,177.44  | 2,466,794.36 | 10,018,084.61 | 2,504,521.15 |
| 预计负债          | 283,824.36    | 70,956.09    |               |              |
| 合 计           | 11,875,784.18 | 2,968,946.05 | 10,421,308.91 | 2,605,327.23 |

##### (2) 已确认的递延所得税负债

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-----|------|------|
|-----|------|------|

|               | 应纳税暂时性<br>差异 | 递延所得税<br>负债 | 应纳税暂时性<br>差异 | 递延所得<br>税负债 |
|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| 交易性金融资产公允价值变动 |              |             | 1,805,155.91 | 451,288.98  |
| 合 计           |              |             | 1,805,155.91 | 451,288.98  |

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细

| 项 目    | 期末数           | 年初数           |
|--------|---------------|---------------|
| 可抵扣亏损  | 12,462,982.63 | 3,056,053.60  |
| 资产减值准备 | 38,434,586.84 | 36,253,943.04 |
| 合 计    | 50,897,569.47 | 39,309,996.64 |

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份   | 期末数           | 年初数          | 备注 |
|------|---------------|--------------|----|
| 2018 | 302,168.92    | 302,168.92   |    |
| 2019 | 1,376,715.80  | 1,376,715.80 |    |
| 2020 | 1,377,168.88  | 1,377,168.88 |    |
| 2021 |               |              |    |
| 2022 | 9,406,929.03  |              |    |
| 合 计  | 12,462,982.63 | 3,056,053.60 |    |

## 18、所有权或使用权受到限制的资产

| 项目        | 期末账面价值         | 受限原因                 |
|-----------|----------------|----------------------|
| 货币资金—银行存款 | 21,124.42      | 因王坚诉讼案被司法冻结          |
| 可供出售金融资产  | 1,216,800.00   | 被质押                  |
| 可供出售金融资产  | 78,200,000.00  | 被质押                  |
| 投资性房地产    | 101,092.88     | 被深圳地税局查封             |
| 投资性房地产    | 37,206,430.00  | 因吴海萌诉讼及仲裁案被司法查封与轮侯查封 |
| 固定资产—房产   | 206,527.41     | 被深圳地税局查封             |
| 固定资产—房产   | 13,669,857.62  | 因吴海萌诉讼及仲裁案被司法查封与轮侯查封 |
| 合 计       | 130,621,832.33 |                      |

注：本公司持有的大连北大科技（集团）股份有限公司 1.34%的股权质押给了深圳赛格股份有限公司，质押已于 2003 年 9 月 30 日到期，但尚未办理解除质押手续；

因子公司深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）引进新合伙人中航信托股份有限公司，本公司将持有的海南港澳资讯产业股份有限公司 6.8%股权质押给了中航信托股份有限公司。

本公司因司法冻结的货币资金及因司法查封与轮侯查封的固定资产详情见附注（十三）2（1）。

## 19、应付账款

### （1）应付账款列示

| 项 目             | 期末余额         | 年初余额         |
|-----------------|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年）    |              | 85,182.30    |
| 1 年至 2 年（含 2 年） |              |              |
| 2 年至 3 年（含 3 年） |              | 7,941.20     |
| 3 年以上           | 5,626,654.69 | 5,618,713.49 |
| 合 计             | 5,626,654.69 | 5,711,836.99 |

## 20、预收账款

### （1）预收款项明细情况

| 项 目             | 期末余额         | 年初余额         |
|-----------------|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年）    | 5,015,363.10 | 1,676,282.00 |
| 1 年至 2 年（含 2 年） |              | 37,040.50    |
| 2 年至 3 年（含 3 年） | 24,040.50    | 2,999.86     |
| 3 年以上           | 20,531.88    | 17,532.02    |
| 合 计             | 5,059,935.48 | 1,733,854.38 |

## 21、应付职工薪酬

### （1）应付职工薪酬分类

| 项目            | 年初余额         | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额         |
|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 一、短期薪酬        | 1,772,121.11 | 20,911,934.47 | 21,648,948.74 | 1,035,106.84 |
| 二、离职后福利—设定提存计 |              | 1,742,401.01  | 1,742,401.01  |              |

| 项目           | 年初余额         | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额         |
|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 划            |              |               |               |              |
| 三、辞退福利       |              | 341,002.98    | 341,002.98    |              |
| 四、一年内到期的其他福利 |              |               |               |              |
| 合计           | 1,772,121.11 | 22,995,338.46 | 23,732,352.73 | 1,035,106.84 |

## (2) 短期薪酬列示

| 项目            | 年初余额         | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额         |
|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 1,561,435.31 | 18,795,737.20 | 19,527,531.00 | 829,641.51   |
| 2、职工福利费       |              | 148,426.12    | 148,426.12    |              |
| 3、社会保险费       | 3,552.47     | 818,764.52    | 822,316.99    |              |
| 其中：医疗保险费      | 3,552.47     | 747,191.95    | 750,744.42    |              |
| 工伤保险费         |              | 24,819.25     | 24,819.25     |              |
| 生育保险费         |              | 46,753.32     | 46,753.32     |              |
| 4、住房公积金       | 1,668.00     | 1,130,978.50  | 1,132,646.50  |              |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 205,465.33   | 18,028.13     | 18,028.13     | 205,465.33   |
| 合计            | 1,772,121.11 | 20,911,934.47 | 21,648,948.74 | 1,035,106.84 |

## (3) 设定提存计划列示

| 项目        | 年初余额 | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额 |
|-----------|------|--------------|--------------|------|
| 1、基本养老保险费 |      | 1,717,990.97 | 1,717,990.97 |      |
| 2、失业保险费   |      | 24,410.04    | 24,410.04    |      |
| 合计        |      | 1,742,401.01 | 1,742,401.01 |      |

## (4) 辞退福利

本集团本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为341,002.98元，期末无应付未付辞退福利。

## 22、应交税费

| 税费项目  | 期末余额         | 年初余额         |
|-------|--------------|--------------|
| 增值税   | 470,956.57   | 2,636,621.62 |
| 营业税   | 1,099.28     | -8,195.12    |
| 企业所得税 | 1,175,397.12 | 8,795,901.65 |

| 税费项目    | 期末余额         | 年初余额          |
|---------|--------------|---------------|
| 个人所得税   | 126,134.50   | 230,251.72    |
| 城市维护建设税 | 26,719.03    | 156,087.96    |
| 教育费附加   | 11,208.10    | 68,495.95     |
| 堤围费     | 1,556.73     |               |
| 地方教育费附加 | 8,102.36     | 63,845.20     |
| 房产税     | 207,214.55   | 302,191.25    |
| 土地使用税   | 13,414.86    |               |
| 其他      |              | 16,903.50     |
| 合计      | 2,041,803.10 | 12,262,103.73 |

## 23、其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

| 项 目            | 期末余额          | 年初余额          |
|----------------|---------------|---------------|
| 押金、质保金         | 13,112,254.49 | 12,142,056.80 |
| 资金往来           | 6,544,629.54  | 5,510,400.81  |
| 地产赔付款          | 4,482,768.70  | 4,482,768.70  |
| 业主赔付款          | 3,824,141.32  |               |
| 房产税滞纳金         | 6,154,487.57  | 6,154,487.57  |
| 维修基金           | 1,288,066.05  | 1,567,758.97  |
| 其他             | 2,794,839.27  | 6,946,963.36  |
| 代扣海南港澳资讯股权转让税款 |               | 18,400,000.00 |
| 合 计            | 38,201,186.94 | 55,204,436.21 |

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 项目     | 期末余额         | 未偿还或结转的原因 |
|--------|--------------|-----------|
| 房产税滞纳金 | 6,154,487.57 |           |
| 地产赔付款  | 4,482,768.70 |           |
| 陈娜华    | 3,511,733.00 | 租赁押金，到期支付 |

|               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 深圳市赛博宏大电子通讯市场 | 2,653,354.43  | 租赁押金，到期支付    |
| 陈乔阳（工业大厦五楼）   | 2,000,000.00  | 租赁押金，到期支付    |
| 中瑞岳华税务师事务所    | 1,500,000.00  | 税务咨询费用，期后已支付 |
| 合 计           | 20,302,343.70 |              |

## 24、预计负债

| 项目   | 期末余额       | 年初余额 | 形成原因 |
|------|------------|------|------|
| 未决诉讼 | 283,824.36 |      |      |
| 合 计  | 283,824.36 |      |      |

关于预计负债详细情况的披露详见附注（十三）2（1）或有事项。

## 25、股本

单位：股

| 项 目  | 年初余额           | 本报告期变动增减(+,-) |    |                |    |    | 期末余额           |
|------|----------------|---------------|----|----------------|----|----|----------------|
|      |                | 发行新股          | 送股 | 公积金转股          | 其他 | 小计 |                |
| 股份总数 | 230,965,363.00 |               |    | 115,482,681.00 |    |    | 346,448,044.00 |

根据本公司 2016 年度股东大会决议，本公司以 2016 年 12 月 31 日的总股本 230,965,363 股为基数，按每 10 股转增 5 股的比例以资本公积向全体股东转增股份 115,482,681 股。

## 26、资本公积

| 项 目        | 年初余额           | 本期增加 | 本期减少           | 期末余额           |
|------------|----------------|------|----------------|----------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 270,091,484.92 |      | 115,482,681.00 | 154,608,803.92 |
| 其他资本公积     | 2,415,354.54   |      |                | 2,415,354.54   |
| 合 计        | 272,506,839.46 |      | 115,482,681.00 | 157,024,158.46 |

资本公积本期减少情况详见附注（七）25 股本。

## 27、盈余公积

| 项 目    | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 8,998,897.98 |      |      | 8,998,897.98 |

| 项 目 | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额         |
|-----|--------------|------|------|--------------|
| 合 计 | 8,998,897.98 |      |      | 8,998,897.98 |

## 28、未分配利润

| 项 目               | 金 额             | 提取或分配比例 |
|-------------------|-----------------|---------|
| 年初未分配利润           | -142,000,454.42 | —       |
| 加：本年归属于母公司所有者的净利润 | 16,453,215.78   | —       |
| 减：提取法定盈余公积        |                 |         |
| 应付普通股股利           |                 |         |
| 转作股本的普通股股利        |                 |         |
| 期末未分配利润           | -125,547,238.64 |         |

## 29、营业收入和营业成本

| 项目   | 本年发生额         |               | 上期发生额         |               |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|      | 收入            | 成本            | 收入            | 成本            |
| 主营业务 | 34,328,405.15 | 12,308,120.05 | 31,280,116.08 | 12,438,109.17 |
| 其他业务 | 5,315,606.80  |               | 7,580,282.53  | 700,000.00    |
| 合计   | 39,644,011.95 | 12,308,120.05 | 38,860,398.61 | 13,138,109.17 |

## (1) 主营业务（分行业）

| 项目       | 本年发生额         |               | 上期发生额         |               |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|          | 营业收入          | 营业成本          | 营业收入          | 营业成本          |
| 物业管理及停车费 | 19,214,074.12 | 10,609,625.65 | 17,929,749.71 | 11,025,075.19 |
| 房屋租赁     | 15,114,331.03 | 1,698,494.40  | 13,350,366.37 | 1,413,033.98  |
| 合计       | 34,328,405.15 | 12,308,120.05 | 31,280,116.08 | 12,438,109.17 |

## (2) 报告期内前五名客户的营业收入情况

| 客户名称              | 本年发生额        | 占营业收入比例(%) |
|-------------------|--------------|------------|
| 深圳市金佳业物业管理有限公司    | 9,030,225.38 | 22.78      |
| 深圳市龙腾通讯市场经营管理有限公司 | 4,379,460.20 | 11.05      |
| 深圳赛格股份有限公司        | 2,359,340.84 | 5.95       |

|                |               |       |
|----------------|---------------|-------|
| 凤凰都市传媒（深圳）有限公司 | 2,066,361.37  | 5.21  |
| 深圳市正和丰实业有限公司   | 1,202,854.99  | 3.03  |
| 合 计            | 19,038,242.77 | 48.02 |

## 30、税金及附加

| 项 目     | 本年发生额        | 上期发生额        |
|---------|--------------|--------------|
| 营业税     |              | 512,362.92   |
| 城市维护建设税 | 109,072.06   | 216,356.70   |
| 教育费附加   | 46,744.93    | 176,307.14   |
| 地方教育费附加 | 31,163.75    |              |
| 房产税     | 733,881.50   | 551,930.00   |
| 土地使用税   | 60,366.90    | 23,476.02    |
| 印花税     | 134,400.00   | 10.00        |
| 河道管理费   |              | 15,346.77    |
| 合 计     | 1,115,629.14 | 1,495,789.55 |

## 31、管理费用

| 项目     | 本年发生额         | 上期发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 职工薪酬   | 15,946,895.57 | 16,026,899.86 |
| 中介及诉讼费 | 6,800,873.75  | 12,653,456.81 |
| 研发费用   | 3,285,111.77  | 5,243,682.96  |
| 房屋租赁费  | 2,710,213.96  | 3,649,944.80  |
| 折旧及摊销  | 2,141,610.23  | 3,234,353.18  |
| 差旅费    | 1,153,266.93  | 1,705,580.38  |
| 服务费    | 928,546.36    |               |
| 董事会费   | 746,000.00    |               |
| 业务招待费  | 615,573.69    | 1,103,075.43  |
| 办公费    | 582,021.01    |               |
| 物业管理费  | 326,573.90    |               |

| 项目       | 本年发生额         | 上期发生额         |
|----------|---------------|---------------|
| 汽车使用费    | 170,649.53    |               |
| 其他       | 741,297.36    | 3,468,165.79  |
| 劳动保险费    |               | 1,600,168.72  |
| 长期待摊费用摊销 |               | 411,157.21    |
| 营销推广费    |               | 338,083.26    |
| 合 计      | 36,148,634.06 | 49,434,568.40 |

## 32、财务费用

| 项目          | 本年发生额         | 上期发生额        |
|-------------|---------------|--------------|
| 利息支出        |               | 633,333.34   |
| 减：银行存款利息收入  | 66,566.92     | 556,899.69   |
| 银行手续费及其他    | 49,349.89     | 564,673.91   |
| 关联方占用资金利息收入 | -1,641,545.17 |              |
| 汇兑损益        |               | 786,342.90   |
| 合 计         | -1,658,762.20 | 1,427,450.46 |

## 33、资产减值损失

| 项目     | 本年发生额        | 上期发生额        |
|--------|--------------|--------------|
| 一、坏账损失 | 5,336,279.79 | 4,577,031.16 |
| 合 计    | 5,336,279.79 | 4,577,031.16 |

## 34、公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源          | 本年发生额         | 上期发生额         |
|------------------------|---------------|---------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | -2,110,320.95 | -8,212,928.70 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益   |               |               |
| 合 计                    | -2,110,320.95 | -8,212,928.70 |

## 35、投资收益

| 产生投资收益的来源                        | 本年发生额          | 上期发生额          |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益                   | 6,863,275.56   |                |
| 处置长期股权投资损益（损失“-”）                | 43,881,719.07  | 85,410,116.71  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益 | 77,524.46      | 1,772,617.72   |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益  | -28,767,621.72 | 43,397,453.31  |
| 其他(开放式基金与国债逆回购收益)                | 312,367.50     |                |
| 合 计                              | 22,367,264.87  | 130,580,187.74 |

## 36、营业外收入

## (1) 营业外收入分类情况

| 项目             | 本年发生额      | 上期发生额        | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------------|------------|--------------|---------------|
| 与企业日常活动无关的政府补助 |            | 23,000.00    |               |
| 押金没收收入         | 15,728.15  |              | 15,728.15     |
| 罚款收入           | 89,954.59  | 1,800.00     | 89,954.59     |
| 其他             | 39,425.40  | 3,209,927.48 | 39,425.40     |
| 合计             | 145,108.14 | 3,234,727.48 | 145,108.14    |

## 37、营业外支出

| 项目          | 本年发生额        | 上期发生额      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|--------------|------------|---------------|
| 诉讼赔偿支出      | 1,769,495.15 |            | 1,769,495.15  |
| 债权转让损失      | 3,114,253.89 |            | 3,114,253.89  |
| 非流动资产毁损报废损失 | 9,943.39     | 102,080.70 | 9,943.39      |
| 罚款支出        |              | 306,815.22 |               |

| 项目  | 本年发生额        | 上期发生额        | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-----|--------------|--------------|---------------|
| 滞纳金 |              | 3,317,269.33 |               |
| 其他  | 3,632.06     | 455,902.15   | 3,632.06      |
| 合计  | 4,897,324.49 | 4,182,067.40 | 4,897,324.49  |

## 38、所得税费用

## (1) 所得税费用表

| 项 目                 | 本年发生额        | 上期发生额         |
|---------------------|--------------|---------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税    | 1,841,709.36 | 10,084,955.67 |
| 加：递延所得税费用（收益以“-”列示） | -814,907.80  | -1,445,547.78 |
| 所得税费用               | 1,026,801.56 | 8,639,407.89  |

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项 目                            | 本年发生额         |
|--------------------------------|---------------|
| 利润总额                           | 1,821,856.94  |
| 按法定税率计算的所得税费用                  | 455,464.24    |
| 子公司适用不同税率的影响                   | -60.01        |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -788,885.37   |
| 非应税收入的影响                       | -4,861,790.21 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 421,779.01    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -7,367,834.04 |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 10,652,814.30 |
| 其他                             | 2,515,422.46  |
| 所得税费用                          | 1,026,801.56  |

## 39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## (1) 基本每股收益

| 项 目               | 本年发生额         | 上期发生额         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 16,453,651.05 | 78,019,021.13 |

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| 发行在外普通股的加权平均数 | 346,448,044.00 | 346,448,044.00 |
| 基本每股收益（元/股）   | 0.0475         | 0.2252         |

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

发行在外普通股的加权平均数的计算过程如下：

| 项 目                       | 本年发生额          | 上期发生额          |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 年初发行在外的普通股股数              | 230,965,363.00 | 230,965,363.00 |
| 加：报告期公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 | 115,482,681.00 |                |
| 加：期后公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数  |                | 115,482,681.00 |
| 发行在外普通股的加权平均数             | 346,448,044.00 | 346,448,044.00 |

## （2）稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

## 40、现金流量表相关信息

### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

| 项 目                       | 本年发生额         | 上期发生额         |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 收到的其他与经营活动有关的现金           | 12,337,497.90 | 25,490,353.27 |
| 其中：练卫飞及其关联方               |               | 24,000,000.00 |
| 北京朴和恒丰投资有限公司(北京明亚保险项目诚意金) | 10,000,000.00 |               |
| 其他及暂收款项                   | 2,337,497.90  | 1,490,353.27  |

### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目                       | 本年发生额         | 上期发生额         |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 支付的其他与经营活动有关的现金           | 17,225,583.03 | 38,049,257.12 |
| 其中：深圳市广众投资有限公司            | 999,677.00    |               |
| 叶泽荣(租赁押金)                 | 476,770.00    |               |
| 其他往来款                     |               |               |
| 北京朴和恒丰投资有限公司(北京明亚保险项目诚意金) |               | 10,000,000.00 |
| 税收滞纳金                     |               | 2,159,260.00  |
| 付现费用及其他                   | 15,749,136.03 | 25,889,997.12 |

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项 目                          | 本年发生额 | 上期发生额     |
|------------------------------|-------|-----------|
| 收到的其他与投资活动有关的现金              |       | 22,102.85 |
| 其中：上海量宽信息技术有限公司(购买日现金及现金等价物) |       | 22,102.85 |

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项 目                     | 本年发生额          | 上期发生额 |
|-------------------------|----------------|-------|
| 支付的其他与投资活动有关的现金         | 119,889,000.00 |       |
| 其中：宁波梅山保税港区泓哲资产管理有限公司   | 89,889,000.00  |       |
| 西藏厚元资本管理有限公司(湖南投资项目诚意金) | 30,000,000.00  |       |

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项 目                 | 本年发生额 | 上期发生额         |
|---------------------|-------|---------------|
| 支付的其他与筹资活动有关的现金     |       | 15,000,000.00 |
| 其中：深圳前海运辉保理有限公司 融资款 |       | 15,000,000.00 |

## 41、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

| 项目                               | 本年金额         | 上期金额          |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量：               |              |               |
| 净利润                              | 795,055.38   | 81,567,961.10 |
| 加：资产减值准备                         | 5,336,279.79 | 4,577,031.16  |
| 固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 4,649,047.66 | 4,350,597.06  |
| 无形资产摊销                           | 59,224.96    | 42,999.96     |
| 长期待摊费用摊销                         | 113,704.76   | 603,958.49    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） |              | 102,080.70    |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | 9,943.39     |               |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              | 2,110,320.95 | 8,212,928.70  |

| 项目                    | 本年金额           | 上期金额            |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| 财务费用（收益以“-”号填列）       | -1,641,545.17  | 633,333.34      |
| 投资损失（收益以“-”号填列）       | -22,367,264.87 | -130,580,187.74 |
|                       |                | 4               |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）  | -363,618.82    | -1,896,836.76   |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）  | -451,288.98    | 451,288.98      |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）      | -10,647.20     | 501,796.41      |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 17,588,480.21  | 38,131,560.79   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -3,539,583.06  | -30,855,403.31  |
| 其他                    | -21,124.42     |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额         | 2,266,984.58   | -24,156,891.12  |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：  |                |                 |
| 债务转为资本                |                |                 |
| 一年内到期的可转换公司债券         |                |                 |
| 融资租入固定资产              |                |                 |
| 3.现金及现金等价物净变动情况：      |                |                 |
| 现金的期末余额               | 8,843,626.97   | 58,401,567.39   |
| 减：现金的年初余额             | 58,401,567.39  | 218,636,318.74  |
| 加：现金等价物的期末余额          |                |                 |
| 减：现金等价物的年初余额          |                |                 |
| 现金及现金等价物净增加额          | -49,557,940.42 | -160,234,751.35 |

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

| 项目                     | 金额            |
|------------------------|---------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物  | 75,649,315.07 |
| 其中：上海量宽信息技术有限公司        | 75,649,315.07 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 5,467,932.11  |
| 其中：上海量宽信息技术有限公司        | 5,467,932.11  |
| 处置子公司收到的现金净额           | 70,181,382.96 |

## (3) 现金和现金等价物的构成

| 项目                          | 本年金额         | 上期金额          |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| 一、现金                        | 8,843,626.97 | 58,401,567.39 |
| 其中：库存现金                     | 56,467.27    | 137,511.06    |
| 可随时用于支付的银行存款                | 8,758,732.28 | 43,764,305.30 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | 28,427.42    | 14,499,751.03 |
| 二、现金等价物                     |              |               |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 8,843,626.97 | 58,401,567.39 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |              |               |

本公司期末现金及现金等价物余额比附注（七）1中货币资金期末余额少21,124.42元，差异金额系因王坚诉讼案被司法冻结银行账户的期末存款余额。

#### （八） 合并范围的变更

##### 1、 非同一控制下企业合并

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

##### 2、 同一控制下企业合并

本报告期未发生同一控制下企业合并。

##### 3、 处置子公司

（1）报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

| 项目                                 | 处置子公司名称         |
|------------------------------------|-----------------|
|                                    | 上海量宽信息技术有限公司    |
| 股权处置价款                             | 151,298,630.14  |
| 股权处置比例（%）                          | 100%            |
| 股权处置方式                             | 转让              |
| 丧失控制权的时点                           | 2017 年 6 月 30 日 |
| 丧失控制权时点的确定依据                       | 控制权转移           |
| 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 43,882,515.40   |
| 丧失控制权之日剩余股权的比例（%）                  | 0               |

| 项目                          | 处置子公司名称      |
|-----------------------------|--------------|
|                             | 上海量宽信息技术有限公司 |
| 丧失控制权之日剩余股权的账面价值            | 不适用          |
| 丧失控制权之日剩余股权的公允价值            | 不适用          |
| 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失      | 不适用          |
| 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设   | 不适用          |
| 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 | 0            |

#### 4、其他合并范围的变更

##### (1) 新设主体

| 名称                 | 新纳入合并范围的时间 | 期末净资产        | 合并日至期末净利润 |
|--------------------|------------|--------------|-----------|
| 深圳市丰远投资有限公司        | 2017-2-27  | -309.88      | -309.88   |
| 深圳市全新好丰泽投资中心(有限合伙) | 2017-6-26  | 2,000,240.02 | 240.02    |
| 深圳市全新好福泽投资中心(有限合伙) | 2017-10-11 | 0.00         | 0.00      |
| 深圳市全新好辉泽投资中心(有限合伙) | 2017-10-11 | 0.00         | 0.00      |
| 深圳市全新好致远投资中心(有限合伙) | 2017-2-23  | 0.00         | 0.00      |

##### (2) 清算主体

| 名称                 | 不再纳入合并范围的时间 |
|--------------------|-------------|
| 深圳市格兰德假日俱乐部有限公司    | 2017-7-4    |
| 深圳自然金刚投资合伙企业(有限合伙) | 2017-9-11   |
| 深圳市全新好致远投资中心(有限合伙) | 2017-11-20  |

#### (九) 在其他主体中的权益

##### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

| 子公司名称 | 主要经营 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | 表决权 | 取得方式 |
|-------|------|-----|------|---------|-----|------|
|-------|------|-----|------|---------|-----|------|

|                    | 地   |     |      | 直接     | 间接    | 比例<br>(%) |            |
|--------------------|-----|-----|------|--------|-------|-----------|------------|
| 深圳市零七物业管理有限公司      | 深圳市 | 深圳市 | 物业管理 | 95.00  | 5.00  | 100.00    | 设立         |
| 深圳市零七投资发展有限公司      | 深圳市 | 深圳市 | 投资   | 100.00 |       | 100.00    | 设立         |
| 深圳市广博投资发展有限公司      | 深圳市 | 深圳市 | 投资   | 90.00  |       | 90.00     | 外购         |
| 深圳德福联合金融控股有限公司     | 深圳市 | 深圳市 | 投资   | 64.29  | 35.71 | 100.00    | 非同一控制下企业合并 |
| 深圳丰远投资有限公司         | 深圳市 | 深圳市 | 投资   | 100.00 |       | 100.00    | 设立         |
| 深圳市全新好丰泽投资中心(有限合伙) | 深圳市 | 深圳市 | 投资   | 80.00  | 20.00 | 100.00    | 设立         |
| 深圳市全新好福泽投资中心(有限合伙) | 深圳市 | 深圳市 | 投资   | 50.00  | 50.00 | 100.00    | 设立         |
| 深圳市全新好辉泽投资中心(有限合伙) | 深圳市 | 深圳市 | 投资   | 50.00  | 50.00 | 100.00    | 设立         |

## (2) 重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下:

| 子公司名称         | 少数股东的持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额   |
|---------------|-----------|--------------|----------------|--------------|
| 深圳市广博投资发展有限公司 | 10.00%    | -67,652.82   |                | 3,502,784.48 |

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

## A、期末数/本期数

| 项目     | 深圳市广博投资发展有限公司 |
|--------|---------------|
| 流动资产   | 3,809.77      |
| 非流动资产  | 17,257,636.02 |
| 资产合计   | 17,261,445.79 |
| 流动负债   | 1,526,058.44  |
| 非流动负债  |               |
| 负债合计   | 1,526,058.44  |
| 营业收入   |               |
| 净利润    | -676,528.22   |
| 综合收益总额 | -676,528.22   |

|                  |               |
|------------------|---------------|
| 经营活动现金流量         | -628.18       |
| <b>B、年初数/上年数</b> |               |
| 项目               | 深圳市广博投资发展有限公司 |
| 流动资产             | 4,437.95      |
| 非流动资产            | 17,833,536.06 |
| 资产合计             | 17,837,974.01 |
| 流动负债             | 1,426,058.44  |
| 非流动负债            |               |
| 负债合计             | 1,426,058.44  |
| 营业收入             |               |
| 净利润              | -576,546.35   |
| 综合收益总额           |               |
| 经营活动现金流量         | -646.31       |

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

| 被投资单位名称                     | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例（%） |    | 会计处理方法 |
|-----------------------------|-------|-----|------|---------|----|--------|
|                             |       |     |      | 直接      | 间接 |        |
| 一、联营企业                      |       |     |      |         |    |        |
| 1. 宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙） | 宁波市   | 宁波市 | 投资   | 4.93%   |    | 权益法    |

报告期内，本公司与第一大股东北京泓钧资产管理有限公司（以下简称“北京泓钧”）、西藏厚元资本管理有限公司（以下简称“厚元资本”）、方正证券股份有限公司（以下简称“方正证券”）、一村资本有限公司（以下简称“一村资本”）、上海东兴投资控股发展有限公司（以下简称“东兴投资”）签订合伙协议及补充协议，共同发起设立产业并购基金宁波梅山保税港区佳杉资产管理有限合伙企业(有限合伙)（以下简称“宁波佳杉”），设立宁波佳杉的目的是以股权投资方式投资于明亚保险经纪股份有限公司的股权收购项目。全体合伙人首次认缴出资总额为80,100万元，其中本公司与北京泓钧作为次级有限合伙人认缴出资额分别为3,500万元、16,500万元、方正证券作为优先级有限合伙人认缴出资额40,000万元、一村资本与东兴投资作为中间级有限合伙人各认缴出资额1亿元、厚元资本作为普通合伙人及基金管理人认缴出资100万

元。宁波佳杉本期后续募集资金金额14,530万元，后续募集资金由次级有限合伙认缴并分期实缴，其中本公司认缴出资额为2,550万元，北京泓钧认缴出资额为11,980万元。截至报告期末，宁波佳杉全体合伙人认缴出资总额为94,630万元，全体合伙人实缴出资总额为83,700万元，其中本公司向宁波佳杉认缴出资额为6,050万元，实缴出资额为4,130万元。

根据合伙协议，宁波佳杉设立投资决策委员会，是宁波佳杉的常规决策机构，负责宁波佳杉对外投资、投资退出、收益分配方案、投资范围变更等投资决策。本公司在宁波佳杉投资决策委员会中拥有一票表决权，并对宁波佳杉的对外投资具有一票否决权，所以本公司能够对宁波佳杉施加重大影响。

(2) 重要的联营企业的主要财务信息

| 项目               | 宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙） |            |
|------------------|--------------------------|------------|
|                  | 期末余额/本期发生额               | 年初余额/上年发生额 |
| 流动资产             | 1,479,432.83             |            |
| 非流动资产            | 884,548,964.03           |            |
| 资产合计             | 886,028,396.86           |            |
| 流动负债             | 5,000.00                 |            |
| 非流动负债            | 600,000,000.00           |            |
| 负债合计             | 600,005,000.00           |            |
| 归属于合伙人的合伙权益份额    | 286,023,396.86           |            |
| 按合伙协议计算的净资产份额    | 48,163,275.56            |            |
| 调整事项             |                          |            |
| 对联营企业权益投资的账面价值   | 48,163,275.56            |            |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 |                          |            |
| 营业收入             |                          |            |
| 净利润              | 49,023,396.86            |            |
| 其中：终止经营的净利润      |                          |            |
| 其他综合收益           |                          |            |
| 综合收益总额           | 49,023,396.86            |            |
| 本期收到的来自联营企业的股利   |                          |            |

注：宁波佳杉系本年度新增投资的联营企业，上表仅包含取得投资后该联营企业的财务数

据，上述财务数据是以取得投资时该联营企业可辨认资产和负债的公允价值为基础进行调整后列报的。

### （3）与在合营企业和联营企业中权益相关的风险信息

#### A、与对联营企业投资相关的未确认承诺

根据宁波佳杉合伙协议，合伙企业存续期内，普通合伙人根据合伙企业运营及被投资企业情况，有权向次级有限合伙人发起后续募集。本公司作为次级有限合伙人之一，在普通合伙人发出后续募集通知时，应按约定向宁波佳杉缴付本公司在后续募集中认缴的出资额。

2017年12月，普通合伙人向次级有限合伙人发出后续募集资金通知，后续募集资金金额14,530万元，分多期实缴。本公司认缴出资2,550万元，已实缴630万元；北京泓钧认缴出资11,980万元，已实缴2,970万元。截至2017年12月31日，本公司尚未向宁波佳杉实际缴付的后续募集金额为1,920万元，北京泓钧尚未向宁波佳杉实际缴付的后续募集金额为9,010万元。

#### B、或有事项

根据宁波佳杉合伙协议，在并购基金到期时，所投资标的资产无法正常变现的情况下，由北京泓钧回购优先级和中间级有限合伙人的合伙份额，本公司为北京泓钧的回购义务进行差额补足，并因承担的差额补足金额获得回购的相应的优先级和中间级合伙份额。本公司承担的回购及差额补足义务属于实质意义上对优先级和中间级有限合伙人的担保行为，本公司本次为优先级和中间级有限合伙人提供担保的金额不超过7.74亿元。

根据宁波佳杉合伙协议，合伙企业存续期内，普通合伙人根据合伙企业运营及被投资企业情况，有权向次级有限合伙人发起后续募集。在普通合伙人向次级有限合伙人发出后续募集通知时，本公司及北京泓钧应按约定向宁波佳杉缴付认缴的出资额，若北京泓钧不能履行增加出资义务时，本公司应代北京泓钧履行相应的出资义务，并以零对价取得北京泓钧在合伙企业项下的合伙权益。

## （十） 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，除衍生工具外，包括货币资金、可供出售金融资产等，这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收账款、应付账款等。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

### 1、 金融工具分类信息

资产负债表日各类金融工具的账面价值如下：

## 期末余额：

| 项目                     | 金融资产的分类                |         |                |               |                |
|------------------------|------------------------|---------|----------------|---------------|----------------|
|                        | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 持有至到期投资 | 贷款和应收款项        | 可供出售金融资产      | 合计             |
| 1、以成本或摊销成本计量           |                        |         |                |               |                |
| 货币资金                   |                        |         | 8,864,751.39   |               | 8,864,751.39   |
| 其他应收款                  |                        |         | 125,448,764.39 |               | 125,448,764.39 |
| 可供出售金融资产               |                        |         |                | 79,416,800.00 | 79,416,800.00  |
| 小计                     |                        |         | 134,313,515.78 | 79,416,800.00 | 213,730,315.78 |
| 2、以公允价值计量              |                        |         |                |               |                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 58,729,281.00          |         |                |               | 58,729,281.00  |
| 小计                     | 58,729,281.00          |         |                |               | 58,729,281.00  |
| 合计                     | 58,729,281.00          |         | 134,313,515.78 | 79,416,800.00 | 272,459,596.78 |

| 项目           | 金融负债的分类                |               |               |
|--------------|------------------------|---------------|---------------|
|              | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 其他金融负债        | 合计            |
| 1、以成本或摊销成本计量 |                        |               |               |
| 应付账款         |                        | 5,626,654.69  | 5,626,654.69  |
| 预收款项         |                        | 5,059,935.48  | 5,059,935.48  |
| 其他应付款        |                        | 38,201,186.94 | 38,201,186.94 |
| 小计           |                        | 48,887,777.11 | 48,887,777.11 |
| 2、以公允价值计量    |                        |               |               |
| 小计           |                        |               |               |
| 合计           |                        | 48,887,777.11 | 48,887,777.11 |

## 年初余额：

| 项目           | 金融资产的分类                |         |               |          |               |
|--------------|------------------------|---------|---------------|----------|---------------|
|              | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 持有至到期投资 | 贷款和应收款项       | 可供出售金融资产 | 合计            |
| 1、以成本或摊销成本计量 |                        |         |               |          |               |
| 货币资金         |                        |         | 58,401,567.39 |          | 58,401,567.39 |

| 项目                     | 金融资产的分类                |         |                      |                      |                       |
|------------------------|------------------------|---------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                        | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 持有至到期投资 | 贷款和应收款项              | 可供出售金融资产             | 合计                    |
| 应收票据                   |                        |         | 1,999,677.00         |                      | 1,999,677.00          |
| 应收账款                   |                        |         | 2,183,074.50         |                      | 2,183,074.50          |
| 其他应收款                  |                        |         | 29,967,341.05        |                      | 29,967,341.05         |
| 可供出售金融资产               |                        |         |                      | 89,616,800.00        | 89,616,800.00         |
| 小计                     |                        |         | 92,551,659.94        | 89,616,800.00        | 182,168,459.94        |
| 2、以公允价值计量              |                        |         |                      |                      |                       |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 149,900,518.38         |         |                      |                      | 149,900,518.38        |
| 小计                     | 149,900,518.38         |         |                      |                      | 149,900,518.38        |
| 合计                     | <b>149,900,518.38</b>  |         | <b>92,551,659.94</b> | <b>89,616,800.00</b> | <b>332,068,978.32</b> |

| 项目           | 金融负债的分类                |                      |                      |
|--------------|------------------------|----------------------|----------------------|
|              | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 其他金融负债               | 合计                   |
| 1、以成本或摊销成本计量 |                        |                      |                      |
| 应付账款         |                        | 5,711,836.99         | 5,711,836.99         |
| 预收款项         |                        | 1,733,854.38         | 1,733,854.38         |
| 其他应付款        |                        | 55,204,436.21        | 55,204,436.21        |
| 小计           |                        | 62,650,127.58        | 62,650,127.58        |
| 2、以公允价值计量    |                        |                      |                      |
| 小计           |                        |                      |                      |
| 合计           |                        | <b>62,650,127.58</b> | <b>62,650,127.58</b> |

## 2、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注（十三）2

的披露。

本集团与客户间的贸易条款以信用交易为主，由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。合并资产负债表中应收账款的账面价值正是本集团可能面临的最大信用风险。截至报告期末，本集团的应收账款余额较小，本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）4和附注（七）6的披露。

### 3、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

期末余额：

| 项目    | 金融负债                 |              |              |       |                      |
|-------|----------------------|--------------|--------------|-------|----------------------|
|       | 1 年以内（含 1 年）         | 1-2 年（含 2 年） | 2-3 年（含 3 年） | 3 年以上 | 合计                   |
| 应付账款  | 5,626,654.69         |              |              |       | 5,626,654.69         |
| 其他应付款 | 38,201,186.94        |              |              |       | 38,201,186.94        |
| 合计    | <b>43,827,841.63</b> |              |              |       | <b>43,827,841.63</b> |

年初余额：

| 项目    | 金融负债                 |              |              |       |                      |
|-------|----------------------|--------------|--------------|-------|----------------------|
|       | 1 年以内（含 1 年）         | 1-2 年（含 2 年） | 2-3 年（含 3 年） | 3 年以上 | 合计                   |
| 应付账款  | 5,711,836.99         |              |              |       | 5,711,836.99         |
| 其他应付款 | 55,204,436.21        |              |              |       | 55,204,436.21        |
| 合计    | <b>60,916,273.20</b> |              |              |       | <b>60,916,273.20</b> |

### 4、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，

包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### A、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

于2017年12月31日，本集团金融工具的公允价值或未来现金流量无因外汇汇率变动而发生波动的风险。

#### B、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

于2017年12月31日，本集团金融工具的公允价值或未来现金流量无因市场利率变动而发生波动的风险。

#### C、其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。

本集团持有的交易性金融资产为国内二级市场股票及国债逆回购，并在资产负债表日以市场报价计量。该类二级市场股票投资与国债逆回购投资产生了投资价格风险。

于2017年12月31日，如果交易性金融资产公允价值增加或减少5%，而其他因素保持不变，则本集团净利润将增加或减少约2,202,348.04元，不包括留存收益的股东权益将增加或减少约0元。

### 5、公允价值

详见本附注（十一）。

## （十一）公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

| 项目                        | 期末公允价值         |                |                |               |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                           | 第一层次<br>公允价值计量 | 第二层次<br>公允价值计量 | 第三层次<br>公允价值计量 | 合计            |
| 一、持续的公允价值计量               |                |                |                |               |
| （一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |                |                |               |
| 1. 交易性金融资产                | 58,729,281.00  |                |                | 58,729,281.00 |

| 项目                           | 期末公允价值         |                |                |               |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                              | 第一层次<br>公允价值计量 | 第二层次<br>公允价值计量 | 第三层次<br>公允价值计量 | 合计            |
| (1) 债务工具投资                   | 700,021.00     |                |                | 700,021.00    |
| (2) 权益工具投资                   | 58,029,260.00  |                |                | 58,029,260.00 |
| 2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |                |                |               |
| 小计                           | 58,729,281.00  |                |                | 58,729,281.00 |
| 持续以公允价值计量的负债总额               | 58,729,281.00  |                |                | 58,729,281.00 |

## 2、第一层次公允价值计量信息

| 项目      | 期末公允价值        | 可观察输入值       |
|---------|---------------|--------------|
| 交易性金融资产 | 58,729,281.00 | 国内证券交易所的市场价格 |

## 3、公允价值计量各层次之间的转换

本集团于报告期及上年度，公允价值各层级间无重大转移。

## (十二) 关联方关系及其交易

## 1、本公司的最终控制人

截至2017年12月31日，北京泓钧资产管理有限公司（以下简称北京泓钧）持有本公司13.53%的股份，系本公司第一大股东，但北京泓钧已将13.42%股份对应的表决权委托给了吴日松行使；广州博融投资有限公司持有本公司1.75%的股份，此部分股份对应的表决亦委托给了由吴日松、陈卓婷夫妇控制的深圳前海全新好金融控股投资有限公司行使；陈卓婷直接持有本公司3.89%的股份并享有该部分股份对应的表决权；上海乐铮网络科技有限公司（以下简称上海乐铮）持有本公司0.01%的股份并享有该部分股份对应的表决权。北京泓钧、吴日松、陈卓婷夫妇及上海乐铮共计持有本公司19.18%股份对应的表决权。

2017年9月，北京泓钧、吴日松、陈卓婷夫妇及上海乐铮签署了《一致行动暨共同控制协议》，协议约定，在北京泓钧与吴日松签署的《表决权委托协议》到期或解除前，本公司的实际控制人为吴日松、陈卓婷夫妇及上海乐铮实际控制人许春铮。截至2017年12月31日，北京泓钧与吴日松签署的《表决权委托协议》尚未到期与解除，因此吴日松、陈卓婷夫妇及许春铮系本公司最终控制人。

## 2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

## 3、 本集团的合营和联营企业

本集团的合营和联营企业情况详见本附注（九）2。

## 4、 其他关联方

| 其他关联方名称            | 其他关联方与本企业的关系      |
|--------------------|-------------------|
| 北京泓钧资产管理有限公司       | 第一大股东、实际控制人之一致行动人 |
| 宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司 | 第一大股东实际控制人控制之企业   |
| 宁波梅山保税港区泓哲资产管理有限公司 | 第一大股东控制之企业        |
| 唐小宏                | 第一大股东实际控制人        |
| 袁坚                 | 董事长               |
| 赵鹏                 | 副董事长、财务总监         |
| 智德宇                | 董事、总经理            |
| 周原                 | 董事、副总经理           |
| 吴广                 | 董事                |
| 胡开梁                | 独立董事              |
| 卢剑波                | 独立董事              |
| 徐栋                 | 独立董事              |
| 孙华                 | 监事                |
| 李代宏                | 监事                |
| 马斌                 | 监事                |
| 陈伟彬                | 董事会秘书             |

## 5、 关联方交易

## （1）关联担保

本公司为关联方担保的情况详见本附注（九）2（3）。

## （2）关联方资金拆借

| 关联方                | 拆借金额          | 拆借期末余额        | 起始日       | 到期日       | 说明    |
|--------------------|---------------|---------------|-----------|-----------|-------|
| 拆出：                |               |               |           |           |       |
| 宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司 | 75,649,315.07 | 75,649,315.07 | 2017-6-21 | 2018-6-20 | [注 1] |
| 宁波梅山保税港区泓哲资产管理有限公司 | 54,900,000.00 | 0.00          | 2017-6-27 | 2017-6-30 | [注 2] |
| 宁波梅山保税港区泓哲资产管理有限公司 | 34,989,000.00 | 0.00          | 2017-6-28 | 2017-6-30 | [注 2] |

注 1：宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司向本公司拆借资金系截至报表日止尚未支付的股权转让价款，详情见下述其他关联交易。

注 2：2017 年 6 月 27 日，本集团原合并范围内子公司上海量宽信息技术有限公司（以下简称“上海量宽”）及其子公司江苏量宽软件科技有限公司（以下简称“江苏量宽”）分别与宁波梅山保税港区泓哲资产管理有限公司（以下简称“宁波泓哲”）签订借款合同，上海量宽与江苏量宽分别借给宁波梅山保税港区泓哲资产管理有限公司 5,000 万元、3,988.9 万元，借期均为 10 年，且均不计利息；2017 年 6 月 27 日，上海量宽与江苏量宽合计向宁波泓哲支付借款 5,490 万元；2017 年 6 月 28 日，江苏量宽向宁波泓哲支付借款 3,489.90 万元。本公司于 2017 年 6 月 5 日召开第十届董事会第二十六次（临时）会议，审议通过了《关于同意相关方对公司持有上海量宽信息技术有限公司全部股权回购的议案》并与宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司签订《关于上海量宽信息技术有限公司之股权转让协议》，约定自各方签署并且经全新好内部有权机构审议批准之日起协议生效。2017 年 6 月 21 日本公司召开 2017 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于同意相关方对公司持有上海量宽信息技术有限公司全部股权回购的议案》，协议生效。，本公司于 2017 年 6 月 30 日丧失对上海量宽的控制权，并自 2017 年 6 月 30 日起本集团不再合并上海量宽财务报表，合并财务报表中已不再包含上述借款的相关信息。

### （3）关键管理人员报酬

币种单位：人民币万元

| 项目       | 本年发生额  | 上年发生额  |
|----------|--------|--------|
| 关键管理人员报酬 | 346.59 | 180.47 |

### （4）其他关联交易

#### A、关联方回购本公司所持上海量宽的全部股权

经本公司 2015 年第四次临时股东大会审议批准，本公司与上海量宽之股东唐小宏、杨建红签署增资协议，本公司出资 1.2 亿元认购上海量宽新增注册资本 1,050 万元，增资完成后，本公司持有上海量宽 51.22%的股权。根据增资协议之补充协议，唐小宏、杨建红承诺上海量宽 2016-2018 年三年合计应实现经审计的扣除非经常性损益税后净利润不低于 1.6 亿元。若不能完成业绩承诺，本公司有权要求交易对方将承诺净利润与实际净利润的差额以现金方式支付给上海量宽或回购本公司持有的上海量宽的全部或部分股权，股权回购价格应按以下两者较高者确定：全部出资额及实际缴款日至支付回购价款日期间全部出资额按年利率 20%计算的利息；回购时本公司所持股权对应的上海量宽经审计的净资产。2016 年 3 月 2 日，本公司向上海量宽支付了增资款 1.2 亿元。

由于上海量宽业绩承诺未能达到预期，本公司 2017 年 6 月 21 日召开的 2017 年第六次临时股东大会审议通过了由关联方宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司（以下简称“宁波泓钧”）回购本公司所持上海量宽全部股权的议案。2017 年 6 月 21 日，本公司与宁波泓钧签订股权转让协议，由宁波泓钧回购本公司所持上海量宽 51.22%的股权，回购价款为本公司对上海量宽的全部出资额与出资额自实际缴款日至回购价款支付之日按年利率 20%计算的利息之和，共计 151,298,630.14 元。股权转让价款分两期平均支付，本公司已于 2017 年 6 月 28 日收到宁波泓钧支付的首期股权转让价款 75,649,315.07 元。第二期股权转让价款应在首期股权转让价款支付之日起 12 个月内支付，且需按本公司股东大会批准股权回购交易日至第二期股权转让价款实际支付之日（不含当日）期间中国人民银行同期贷款基准利率计算资金占用利息。

本集团因上述股权回购交易确认了处置长期股权投资投资收益 43,882,515.40 元，并因宁波泓钧尚未支付的股权转让款确认了资金占用利息 1,740,037.88 元，扣除应交增值税与税金及附加后为 1,641,545.17 元。

#### B、与关联方共同投资设立产业并购基金

本公司与第一大股东北京泓钧共同参与设立的保险产业并购基金宁波佳杉详见附注（九）2。

经本公司 2017 年 10 月 12 日召开的第十届董事会第三十四次（临时）会议审议批准，本公司与第一大股东北京泓钧、上海乐铮网络科技有限公司、拉萨载富资产管理有限公司共同出资设立了并购基金天津哲富企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“天津哲富”）。天津哲富于 2017 年 11 月 14 日成立，全体合伙人认缴出资总额为人民币 20,020 万元。其中，本公司及北京泓钧作为有限合伙人分别以货币资金认缴出资 2,990 万元、17,010 万元，上海乐铮及拉萨载富作为普通合伙人分别以货币资金认缴出资各 10 万元，认缴出资额由各合伙人自天津哲富成立

之日起 20 年内缴付。截至报告期末，本公司尚未向天津哲富实际缴付认缴出资额，天津哲富尚未运行。

## 6、 关联方应收应付款项余额

### (1) 应收关联方款项

| 项目    | 关联方                | 期末余额          |              | 年初余额 |      |
|-------|--------------------|---------------|--------------|------|------|
|       |                    | 账面余额          | 坏账准备         | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司 | 77,389,352.95 | 3,869,467.65 |      |      |

## (十三) 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

#### (1) 资本承诺

| 项 目                   | 期末数            |
|-----------------------|----------------|
| 已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺 | 198,100,000.00 |
| 合 计                   | 198,100,000.00 |

注 1：经本公司 2017 年 6 月 30 日召开的第十届董事会第二十七次（临时）会议审议批准，本公司与子公司深圳市德福联合金融控股有限公司（以下简称“联合金控”）共同投资设立了深圳市全新好丰泽投资中心(有限合伙)（以下简称“丰泽投资”）。丰泽投资 2017 年 6 月 26 日成立时，全体合伙人认缴的出资总额为人民币 500 万元，其中本公司作为有限合伙人认缴出资 400 万元，联合金控作为普通合伙人认缴出资 100 万元。

经本公司 2017 年度第十次临时股东大会及 2017 年 9 月 29 日召开的第十届董事会第三十三次（临时）会议审议批准，丰泽投资拟增资 5.96 亿元并引进新合伙人中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）。其中，本公司作为有限合伙人追加投资 1.46 亿元，中航信托作为有限合伙人认缴出资 4.5 亿元。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司与联合金控已分别向丰泽投资缴付出资 100 万元，本公司尚未实际缴付的认缴出资额为 1.49 亿元。

注 2：本公司与北京泓钧等其他方签署合伙协议，共同出资设立并购基金天津哲富，天津哲

富详情见附注（十二）5（4）。本公司作为有限合伙人以货币资金认缴出资 2,990 万元，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司尚未向天津哲富实际缴付出资额，天津哲富尚未运行。

注 3：与联营企业宁波佳杉有关的资本承诺详见附注（九）2（3）。

## （2）经营租赁承诺

本集团租赁合同涉及的承诺事项详见本附注（十五）2

## 2、或有事项

### （1）未决诉讼与仲裁

#### A、吴海萌借款合同纠纷诉讼案（案号：福田区人民法院（2017）粤 0304 民初 585 号）

2016 年 12 月 31 日，吴海萌以借款合同纠纷为由向深圳市福田区人民法院起诉本公司、广州博融投资有限公司、练卫飞及夏琴（以下统称“其他被告”），诉请本公司向其偿还借款本金并支付借款利息及律师费合计人民币 8,216.24 万元（包括借款本金人民币 4,900 万元、暂计算至 2016 年 12 月 31 日的借款利息人民币 3,076.93 万元及律师费人民币 239.31 万元），其他被告承担连带清偿责任，本公司及其他被告承担诉讼费用与财产保全费用。吴海萌起诉本公司的理由为：2014 年 5 月 20 日，本公司向其借款人民币 4,900 万元并签订编号为 SZ201405-04 的书面《借款合同》，约定相应借款利率、期限和本息逾期归还违约金等；同日，其他被告分别向其出具《担保书》，为本公司该项借款提供连带责任保证担保；其已按借款合同约定指定深圳市圣海诺贸易有限公司（以下简称“圣海诺公司”）于 2014 年 5 月 22 日分四次向本公司指定账户支付借款本金合计 4,900 万元；2014 年 5 月 25 日，本公司已向其出具借据确认收到借款本金 4,900 万元；吴海萌认为上述借款于 2015 年 5 月 21 日期限届满，本公司应当向其偿还借款本金及相应利息，但本公司一直拖延未予偿还，因而提起诉讼。

#### B、吴海萌借款合同纠纷仲裁案(案号：深圳国际仲裁院 SHEN DX20170235 号)

2017 年 3 月 27 日，吴海萌就借款合同争议以本公司为第一被申请人、广州博融投资有限公司、练卫飞及夏琴为其他被申请人向深圳国际仲裁院提出仲裁申请，请求裁定：本公司向其偿还借款本金并支付借款利息及律师费合计人民币 8,854.87 万元（包括借款本金人民币 5,100 万元、暂计算至 2017 年 3 月 27 日的借款利息人民币 3,496.96 万元及律师费人民币 257.91 万元）；其他被申请人承担连带清偿责任；本公司及其他被申请人承担仲裁费用与财产保全费用。吴海萌提起仲裁申请的理由为：2014 年 5 月 18 日，本公司向其借款人民币 5,100 万元并签订编号为 SZ201405-03 的书面《借款合同》，约定相应借款利率、期限和本息逾期归还违约金等；同日，

其他被申请人分别向其出具《担保书》，为本公司该项借款提供连带责任保证担保；其已按借款合同约定指定王沛雁于 2014 年 5 月 20 日分五次向本公司指定账户支付借款本金合计 4,100 万元、指定圣海诺公司于 2014 年 5 月 21 日分两次向全新好指定账户支付借款本金合计 1,000 万元；2014 年 5 月 25 日，本公司已向其出具借据确认收到借款本金 5,100 万元；吴海萌认为上述借款于 2015 年 5 月 21 日期限届满，本公司应当向其偿还借款本金及相应利息，但本公司一直拖延未予偿还，因而提起仲裁申请。2017 年 5 月 17 日，吴海萌撤回对广州博融投资有限公司、练卫飞及夏琴的仲裁申请，并获深圳国际仲裁院同意，因此该案的当事人已变更为本公司与吴海萌。

C、吴海萌借款合同纠纷仲裁案(案号：深圳国际仲裁院 SHEN DX20170236 号)

2017 年 3 月 27 日，吴海萌就借款合同争议以本公司为第一被申请人、广州博融投资有限公司、练卫飞及夏琴为其他被申请人向深圳国际仲裁院提出仲裁申请，请求裁定：本公司向其偿还借款本金并支付借款利息及律师费合计人民币 9,721.45 万元(包括借款本金人民币 5,500 万元、暂计算至 2017 年 3 月 27 日的借款利息人民币 3938.30 万元及律师费人民币 283.15 万元)；其他被申请人承担连带清偿责任；本公司及其他被申请人承担仲裁费用与财产保全费用。吴海萌提起仲裁申请的理由为：2014 年 4 月 1 日，本公司向其借款人民币 5,500 万元并签订编号为 SZ201404-01 的书面《借款合同》，约定相应借款利率、期限和本息逾期归还违约金等；同日，其他被申请人分别向其出具《担保书》，为本公司该项借款提供连带责任保证担保；其已按借款合同约定指定圣海诺公司于 2014 年 4 月 4 日分两次向本公司指定账户支付借款本金合计 5,500 万元；2014 年 4 月 7 日，本公司已向其出具借据确认收到借款本金 5,500 万元；吴海萌认为上述借款于 2015 年 4 月 3 日期限届满，本公司应当向其偿还借款本金及相应利息，但本公司一直拖延未予偿还，因而提起仲裁申请。2017 年 5 月 17 日，吴海萌撤回对广州博融投资有限公司、练卫飞及夏琴的仲裁申请，并获深圳国际仲裁院同意，因此该案的当事人已变更为本公司与吴海萌。

对于上述三宗诉讼及仲裁案件所涉及的借款合同，本公司毫不知情。在收到涉诉及仲裁通知之前，本公司从不知晓吴海萌此人，亦未与吴海萌有过任何形式的接触或商业交易，收到涉诉及仲裁通知后，本公司已向当事人练卫飞调查相关情况。根据练卫飞 2017 年 7 月 18 日出具的情况说明，练卫飞于 2014 年 4 月至 2014 年 5 月期间与圣海诺公司及自然人王沛雁有人民币 1.55 亿元的往来款项（款项用途为其他合作事项，与上述三宗案件无关），应王沛雁的要求，以“深圳市零七股份有限公司”（本公司原名称）的名义出具了三份空白借款合同（除合同尾页加盖了“深圳市零七股份有限公司”公章外，出借人的相关信息、借款金额、利率、借款期限以及仲裁条款等主要条款内容均属空白）及三份空白收据（收据除加盖了“深圳市零七股份有限

公司”公章外，出借人的相关信息、借款金额、收款账户等主要条款均属空白），且该三份借款合同未经本公司股东大会审议或其他任何内部决策程序。此外，练卫飞声明当时其签署借款合同时并未见过吴海萌，也不认识吴海萌，更未收到吴海萌提供的任何借款。涉案借款合同中所有关于借款金额、借款利息等手填内容均系吴海萌或其关联方单方事后填写，并非练卫飞本人的真实意思表示，更非本公司的真实意思表示。为便于查明《借款合同》中的关键性条款均系王沛雁或吴海萌或其关联方在空白合同中单方填写而成并非合同当事人协商一致的真实意思表示，本公司已经依法申请了对《借款合同》中的相关手填内容进行文字形成时间的司法鉴定。此外，对于上述案件所涉及的借款练卫飞陈述其已向吴海萌还款 8,251.25 万元，并向本公司提供了其向第三方还款的还款明细。

对于上述三宗诉讼及仲裁案件所涉及的借款本金，本公司银行账户确实于 2014 年 5 月 20 日收到王沛雁支付的 4,100 万元，但本公司收到的王沛雁 2014 年 5 月 20 日出具的代付证明表明该款项系其代深圳市大中非投资有限公司（以下简称“大中非”）归还本公司下属子公司深圳市广众投资有限公司（以下简称广众投资）的往来款；本公司银行账户确实于 2014 年 5 月 21 日、2014 年 5 月 22 日合计收到深圳市圣海诺贸易有限公司（以下简称圣海诺）支付的 5,900 万元，但银行单据显示款项为往来款，且本公司收到的圣海诺 2014 年 5 月 21 日、2014 年 5 月 22 日出具的代付证明表明其中 1,000 万元系其代黄石市天浩贸易有限公司归还本公司的往来款，另外 4,900 万元系其代大中非归还本公司下属子公司广众投资的往来款；2014 年 5 月 21 日至 2014 年 5 月 26 日，本公司将收到的上述王沛雁与圣海诺支付的款项金额合计人民币 1 亿元全部通过子公司广众投资支付给了大中非；而吴海萌所述的另外 5,500 万元借款本金则直接流入了大中非银行账户，并未流入本公司银行账户。

因上述吴海萌的三宗诉讼与仲裁案件，本公司名下粤（2016）深圳市不动产权第 0210367 号（70%产权份额）、粤（2016）深圳市不动产权第 0183986 号、粤（2016）深圳市不动产权第 0184072 号、粤（2016）深圳市不动产权第 0164494 号、粤（2016）深圳市不动产权第 0183985 号、粤（2016）深圳市不动产权第 0184060 号、粤（2016）深圳市不动产权第 0208047 号的房产均被查封或轮侯查封，被查封房产截至 2017 年 12 月 31 日的账面价值为 50,876,287.62 元。

截至本报告日，吴海萌的三宗诉讼与仲裁案均已进行第一次开庭审理，但均未形成结论性意见，本公司已就《借款合同》中“深圳市零七股份有限公司”公章的真实性及手填文字内容的形成时间向法院与仲裁庭提出司法鉴定申请，待鉴定结果出具之后将再次开庭审理；本公司是否因吴海萌案件遭受损失难以预计。

#### D、谢楚安借款及保证担保合同纠纷仲裁案

2016 年 10 月 18 日，谢楚安以民间借贷纠纷为由，以练卫飞为第一被申请人、本公司为第二被申请人、广州博融投资有限公司为第三被申请人、夏琴为第四被申请人向深圳仲裁委员会提出仲裁申请，请求裁定：四被申请人向其偿还借款本金并支付借款利息、逾期付款违约金及律师费等合计人民币 22,704.16 万元[包括借款本金人民币 1 亿元、借款利息人民币 114.4 万元、逾期付款违约金人民币 9,983.65 万元（暂计至 2016 年 10 月 23 日止）、律师费人民币 2,583.61 万元（因利息和违约金部分属于风险代理，暂计至 2016 年 10 月 23 日止）、诉讼保全担保费人民币 22 万元、仲裁费用和保全费用人民币 5,000 元]。谢楚安提起仲裁申请的理由为：其与四位被申请人于 2014 年 10 月 21 日签订《借款及保证担保合同》，约定由其借给第一被申请人练卫飞四笔借款，合计本金人民币 1 亿元，同时约定相应借款利率、期限和本息逾期归还违约金等，还约定由其他三位被申请人对上述借款本息、违约金及实现债权的费用承担连带保证责任。《借款及保证担保合同》签订后，申请人依照合同约定履行了金钱出借义务，但第一被申请人练卫飞并没有按期履行借款本息归还义务并拖欠至今，因而提起仲裁申请。2017 年 7 月 29 日，该案进行第一次开庭审理时，谢楚安将仲裁请求变更为：裁定四被申请人向其偿还借款本金并支付借款利息、逾期付款违约金及律师费等合计人民币 13,703.17 万元[包括借款本金人民币 9,998 元、借款利息人民币 108.85 万元、逾期付款违约金人民币 2,258.79 万元（暂计至 2017 年 7 月 29 日止）、律师费人民币 1,337.53 万元（因利息和违约金部分属于风险代理，暂计至 2017 年 7 月 29 日止）]，并承担本案仲裁费用。

对于上述谢楚安仲裁案所涉及的《借款及保证担保合同》，本公司毫不知情。在收到仲裁通知之前，本公司从未与申请人谢楚安进行过任何形式的沟通、洽商，更没有与其就谢楚安与练卫飞个人之间的借贷关系提供公司担保达成任何形式的一致意思表示。收到仲裁通知后，本公司已向当事人练卫飞调查相关情况。根据练卫飞 2017 年 6 月 27 日出具的情况说明，练卫飞未经公司董事会、股东大会审议或其他内部决策程序以本公司的名义与谢楚安签署了四份《借款及保证担保合同》，约定练卫飞向谢楚安借款人民币 1 亿元，并由本公司为该项借款提供担保。此外，练卫飞还陈述其已经向谢楚安支付借款本息 1.345 亿元，已经覆盖谢楚安的全部借款本息。

截至本报告日，谢楚安仲裁案已进行两次开庭审理，仲裁庭已经决定组织重新开庭，开庭时间尚待仲裁庭通知；本公司是否因该案遭受损失尚难以预计。

#### E、王坚借款合同纠纷诉讼案

2017 年 9 月 1 日，王坚以本公司为第一被告、练卫飞为第二被告向深圳市宝安区人民法院提起诉讼，诉请本公司向其偿还借款本金并支付借款利息及律师费合计人民币 1,222.19 万元（包括借款本金人民币 843.84 万元、借款利息人民币 358.35 万元及律师费人民币 20 万元），并由本

公司承担诉讼费、保全费及担保费，诉请第二被告承担连带担保责任。王坚起诉本公司的理由为：2014 年 5 月 5 日，其与本公司签订编号为 J20140505 的《借款合同》，又本公司在收到其出借款项后立下《借据》为凭。《借款合同》及《借据》约定：本公司于 2014 年 5 月 5 日向其借款人民币 2,500 万元，借款期限为 2014 年 5 月 5 日至 2014 年 6 月 4 日，并承诺到期归还所借借款及借款费用 126 万；同时约定，本公司逾期偿还本金则按未还本金的每月 5% 向其支付利息，本公司逾期还款应按未还金额每日 3% 支付违约金，并支付因追讨欠款的所有合理费，被告二为保证人，为借款及利息等承担连带保证责任，现因部分本金未及利息未偿还完毕，提起诉讼。

对于王坚诉讼案涉及的借款，本公司已向当事人练卫飞发函核查。根据练卫飞的回复，练卫飞未经本公司董事会、股东大会审议，以本公司名义向王坚借款，且练卫飞认为其已归还王坚的全部借款本息，并承诺本公司若因此遭受损失，其将承担全部责任。

因王坚诉讼案，本公司在中国招商银行深圳振华支行及中国工商银行深圳宝华支行开立的账户已被司法冻结，账户金额合计 21,124.42 元，冻结余额均为 12,021,907.00 元。

截至本报告日，该案尚未开庭审理，本公司是否因该案遭受损失难以预计。

#### F、现代之窗大厦商铺业主物业服务合同纠纷诉讼

本公司子公司深圳市零七物业管理有限公司（以下简称零七物业）是现代之窗大厦物业管理服务单位。报告期内，现代之窗大厦 1-4 层商场多名商铺业主因商场消防不合格致使其不能营业，向深圳市福田区人民法院起诉零七物业，诉讼请求零七物业按物业管理服务合同履行物业管理责任，并赔偿商铺空置损失费。截至本报告日，尚未判决的商铺空置损失诉讼请求金额为 283,824.36 元。根据报告期内类似诉讼案件的已判决结果，零七物业预计将很可能承担空置损失赔偿支出，因此确认预计负债 283,824.36 元。

#### （2）其他或有事项

与联营企业投资有关的或有事项详见附注（九）2（3）。

### （十四） 资产负债表日后事项

#### 1、重大资产重组方案拟将调整

2018 年 2 月 7 日、2018 年 2 月 26 日，本公司第一大股东北京泓钧资产管理有限公司及第三大股东深圳前海圆融通达投资企业(有限合伙)分别与汉富控股有限公司签署股份转让协议，北京泓钧资产管理有限公司将所持本公司 13.53% 的股份、深圳前海圆融通达投资企业(有限合伙)将所持本公司 7.42% 的股份全部转让给汉富控股有限公司，上述股份转让完成后，将导致本公司第一大股东、实际控制人发生变更。基于本公司第一大股东、实际控制人将发生变更，本公司

拟对尚在进行中的购买港澳资讯 50.548%股权的重大资产重组交易方案的方案设计及资金安排做进一步调整，拟调整的原重组交易方案详情见附注（十五）3。

## 2、资产负债表日后发生的关联方承诺

2018 年 2 月 7 日，本公司第一大股东北京泓钧资产管理有限公司与汉富控股有限公司签署股份转让协议，北京泓钧将所持本公司 13.53%的股份全部转让给汉富控股。签约双方在股份转让协议中约定，若本公司因吴海萌、谢楚安四宗诉讼及仲裁案件[详见附注（十三）2（1）]所受到的全部直接经济损失未得到全额补偿、赔偿的，双方一致同意且北京泓钧授权汉富控股从股权转让尾款 1.59 亿元中扣除本公司因吴海萌、谢楚安四宗诉讼及仲裁案件所受到的全部直接经济损失而应获补偿、赔偿的金额后，作为上述诉讼、仲裁案件造成直接经济损失的补偿、赔偿款直接支付给本公司。

## （十五） 其他重要事项

### 1、 分部报告

本集团不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，本集团不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

### 2、 租赁

#### （1）与经营租赁有关的信息

①本集团作为经营租赁出租人，相关信息如下：

| 经营租赁租出资产类别 | 期末余额          | 年初余额          |
|------------|---------------|---------------|
| 房屋及建筑物     | 37,390,863.15 | 28,161,486.66 |
| 合计         | 37,390,863.15 | 28,161,486.66 |

②本集团作为经营租赁承租人，相关信息如下：

| 剩余租赁期         | 最低租赁付款额       |
|---------------|---------------|
| 1年以内（含1年）     | 2,860,620.00  |
| 1年以上2年以内（含2年） | 2,960,740.02  |
| 2年以上3年以内（含3年） | 3,108,775.94  |
| 3年以上          | 4,257,670.72  |
| 合计            | 13,187,806.68 |

### 3、 重大资产重组交易

2017年9月29日，本公司第十届董事会第三十三次临时会议审议通过了《关于公司向深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）增资的议案》、《关于重大资产购买方案的议案》，本公司拟先向子公司丰泽投资增资并引进新合伙人投资后，再通过丰泽投资以支付现金的方式购买山南弘扬投资管理有限公司（以下简称“山南弘扬”）、上海双鹰投资管理有限公司（以下简称“上海双鹰”）及王素萍持有的海南港澳资讯产业股份有限公司（以下简称“港澳资讯”）50.548%的股权。

丰泽投资系本公司与子公司联合金控共同出资设立的有限合伙企业，原认缴出资总额为人民币500万元，本公司作为有限合伙人认缴400万元，联合金控作为普通合伙人认缴出资100万元。本公司拟向丰泽投资追加投资1.46亿元；丰泽投资同时引进有限合伙人中航信托，中航信托拟认缴出资4.5亿元，本公司对中航信托的全部有限合伙份额需按约定的时间和条件承担回购义务并将所持港澳资讯6.8%的股权质押给中航信托。前述增资若完成，丰泽投资认缴出资总额将变更为6.01亿元，用于收购港澳资讯50.548%的股权。截至报告期末，丰泽投资增资尚未完成。

2017年9月29日，丰泽投资分别与山南弘扬、上海双鹰及王素萍签署股份购买协议，交易对方将合计持有港澳资讯50.548%的股权转让给丰泽投资，股权转让价格由交易双方在参考具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的评估报告所确认的港澳资讯全部股东权益的评估价值基础上协商确定。根据资产评估机构对标的股份的评估，交易双方协商初步确定目标股份的转让价款合计为58,130万元。

截至本报告日，上述重大资产重组交易尚未提交本公司股东大会审议，重组交易仍在推进中。

### 4、 诉讼担保

对于本附注（十三）2（1）中所述的吴海萌、谢楚安四宗诉讼及仲裁案件，练卫飞承诺提供其本人或第三人名下足额财产为本公司提供担保，本公司若因上述案件遭受任何经济损失，有权处置担保物，练卫飞本人将无条件承担给本公司造成的全部经济损失。

鉴于马达加斯加大陆矿业有限公司（Mainland Mining LTD S.A.R.L.U，以下简称“大陆矿业”）拥有马达加斯加东海岸850公里长的超大型锆钛砂矿的探矿权、采矿权及相关权属，本公司于2017年8月16日与大陆矿业签订《保证合同》，大陆矿业同意就本公司因吴海萌、谢楚安四宗诉讼及仲裁案件可能遭受的损失，包括但不限于争议解决过程中发生的相关费用（包含律师费、

仲裁费、诉讼费等）、不利判决或裁决要求本公司承担的责任，以及对本公司的其他不利影响等提供不可撤销的连带责任保证。

#### 5、已撤销的诉讼

2017年2月8日，原告芦金以练卫飞借款未还为由，将练卫飞及夏琴诉至天津市南开区人民法院，诉讼请求判令被告连带偿还原告借款人民币本金2,500万元并承担全部诉讼费用。2017年3月15日，原告芦金以练卫飞时任本公司法定代表人及本公司大股东身份为由，追加本公司为被告参加诉讼。

2018年4月2日，本公司被告知原告芦金已向天津市南开区人民法院提出撤销对本公司起诉的申请，并获天津南开区人民法院同意。

### （十六） 母公司财务报表主要项目附注

#### 1、应收账款

##### （1）应收账款分类披露：

| 类别                         | 期末余额 |       |      |             |      |
|----------------------------|------|-------|------|-------------|------|
|                            | 账面余额 |       | 坏账准备 |             | 账面价值 |
|                            | 金 额  | 比例(%) | 金 额  | 计提比例<br>(%) |      |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的<br>应收账款   |      |       |      |             |      |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的<br>应收账款   |      |       |      |             |      |
| 账龄组合                       |      |       |      |             |      |
| 组合小计                       |      |       |      |             |      |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准<br>备的应收账款 |      |       |      |             |      |
| 合 计                        |      |       |      |             |      |

| 种类 | 年初余额 |
|----|------|
|----|------|

|                        | 账面余额         |           | 坏账准备       |                 | 账面价值         |
|------------------------|--------------|-----------|------------|-----------------|--------------|
|                        | 金 额          | 比例<br>(%) | 金 额        | 计提<br>比例<br>(%) |              |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款   |              |           |            |                 |              |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款   |              |           |            |                 |              |
| 账龄组合                   | 2,668,600.00 | 100.00    | 533,720.00 | 20.00           | 2,134,880.00 |
| 组合小计                   | 2,668,600.00 | 100.00    | 533,720.00 | 20.00           | 2,134,880.00 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 |              |           |            |                 |              |
| 合 计                    | 2,668,600.00 | 100.00    | 533,720.00 | 20.00           | 2,134,880.00 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄         | 期末余额 |      |         |
|------------|------|------|---------|
|            | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  |      |      |         |
| 1年至2年（含2年） |      |      |         |
| 2年至3年（含3年） |      |      |         |
| 3年以上       |      |      |         |
| 合 计        |      |      |         |

| 账龄         | 年初余额         |            |         |
|------------|--------------|------------|---------|
|            | 账面余额         | 坏账准备       | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  |              |            |         |
| 1年至2年（含2年） |              |            |         |
| 2年至3年（含3年） | 2,668,600.00 | 533,720.00 | 20.00   |
| 3年以上       |              |            |         |
| 合 计        | 2,668,600.00 | 533,720.00 | 20.00   |

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-533,720.00 元。

## 2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

| 类别                      | 期末余额           |           |               |             |                |
|-------------------------|----------------|-----------|---------------|-------------|----------------|
|                         | 账面余额           |           | 坏账准备          |             | 账面价值           |
|                         | 金 额            | 比例<br>(%) | 金 额           | 计提比<br>例(%) |                |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款   | 21,611,168.29  | 13.75     | 21,611,168.29 | 100.00      |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款   |                |           |               |             |                |
| 账龄组合                    | 129,736,505.37 | 82.52     | 6,675,049.54  | 5.15        | 123,061,455.83 |
| 组合小计                    | 129,736,505.37 | 82.52     | 6,675,049.54  | 5.15        | 123,061,455.83 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 5,869,470.33   | 3.73      | 5,869,470.33  | 100.00      |                |
| 合 计                     | 157,217,143.99 | 100.00    | 34,155,688.16 | 21.73       | 123,061,455.83 |

| 类别 | 年初余额 |           |      |             | 账面价值 |
|----|------|-----------|------|-------------|------|
|    | 账面余额 |           | 坏账准备 |             |      |
|    | 金 额  | 比例<br>(%) | 金 额  | 计提比<br>例(%) |      |

| 类别                              | 年初余额          |           |               |             |               |
|---------------------------------|---------------|-----------|---------------|-------------|---------------|
|                                 | 账面余额          |           | 坏账准备          |             | 账面价值          |
|                                 | 金 额           | 比例<br>(%) | 金 额           | 计提比<br>例(%) |               |
| 单项金额重大并单项计提<br>坏账准备的其他应收款       | 43,592,031.80 | 55.96     | 43,592,031.80 | 100.00      |               |
| 按信用风险特征组合计提<br>坏账准备的其他应收款       |               |           |               |             |               |
| 账龄组合                            | 28,439,971.10 | 36.51     | 2,379,956.25  | 8.37        | 26,060,014.85 |
| 组合小计                            | 28,439,971.10 | 36.51     | 2,379,956.25  | 8.37        | 26,060,014.85 |
| 单项金额虽不重大但单项<br>计提坏账准备的其他应收<br>款 | 5,869,470.33  | 7.53      | 5,869,470.33  | 100.00      |               |
| 合 计                             | 77,901,473.23 | 100.00    | 51,841,458.38 | 66.55       | 26,060,014.85 |

## 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

| 单位名称           | 期末余额          |               |         |      |
|----------------|---------------|---------------|---------|------|
|                | 账面余额          | 坏账准备          | 计提比例(%) | 计提理由 |
| 深圳中浩(集团)股份有限公司 | 12,489,257.31 | 12,489,257.31 | 100.00  | 无法收回 |
| 深圳市豪力股份公司(吴勇明) | 9,121,910.98  | 9,121,910.98  | 100.00  | 无法收回 |
| 合 计            | 21,611,168.29 | 21,611,168.29 | 100.00  |      |

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄         | 期末余额           |              |         |
|------------|----------------|--------------|---------|
|            | 账面余额           | 坏账准备         | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  | 129,241,329.51 | 6,462,066.48 | 5.00    |
| 1年至2年（含2年） | 60,017.32      | 6,001.73     | 10.00   |
| 2年至3年（含3年） | 35,326.49      | 7,065.30     | 20.00   |
| 3年以上       | 399,832.05     | 199,916.04   | 50.00   |
| 合 计        | 129,736,505.37 | 6,675,049.54 | 5.15    |

| 账龄         | 年初余额          |              |         |
|------------|---------------|--------------|---------|
|            | 账面余额          | 坏账准备         | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年）  | 10,090,632.98 | 504,531.65   | 5.00    |
| 1年至2年（含2年） | 17,948,792.38 | 1,794,879.24 | 10.00   |
| 2年至3年（含3年） | 399,091.70    | 79,818.34    | 20.00   |
| 3年以上       | 1,454.04      | 727.02       | 50.00   |
| 合 计        | 28,439,971.10 | 2,379,956.25 | 8.37    |

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,085,565.94 元；本期核销坏账准备金额 23,771,336.16 元。

（3）本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期实际核销的其他应收款金额为 26,885,590.05 元，其中重要的其他应收款核销情况如下：

| 单位名称             | 其他应收款性质 | 核销金额          | 核销原因   | 履行的核销程序 | 款项是否因关联交易产生 |
|------------------|---------|---------------|--------|---------|-------------|
| 深圳市格兰德俱乐部有限公司    | 与子公司往来款 | 21,980,863.51 | 子公司被注销 |         | 是           |
| 厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司 | 往来款     | 4,904,726.54  | 债权折价转让 | 经董事会批准  | 是           |
| 合计               | --      | 26,885,590.05 | --     |         | --          |

其他应收款核销说明：本公司子公司深圳市格兰德假日俱乐部有限公司于 2017 年 7 月 4 日被清算注销，本公司对其应收款项相应予以核销；厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司核销情况详见合并会计报表项目附注（七）6。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额 | 年初账面余额 |
|------|--------|--------|
|------|--------|--------|

|            |                |               |
|------------|----------------|---------------|
| 合并范围内关联方款项 | 30,959,570.68  |               |
| 应收其他关联方款项  | 77,389,352.95  |               |
| 应收非关联方款项   | 48,256,069.17  |               |
| 押金及保证金     | 539,260.72     | 3,370.00      |
| 员工社保及公积金   | 44,279.48      |               |
| 往来款        |                | 77,898,103.23 |
| 其他         | 28,610.99      |               |
| 合 计        | 157,217,143.99 | 77,901,473.23 |

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称               | 款项性质        | 期末余额           | 账龄    | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额      |
|--------------------|-------------|----------------|-------|---------------------|---------------|
| 宁波梅山保税港区泓钧资产管理有限公司 | 股权转让款       | 77,389,352.95  | 1 年以内 | 49.22               | 3,869,467.65  |
| 深圳市申安铄成资产管理有限公司    | 债权转让款       | 13,000,000.00  | 1 年以内 | 8.27                | 650,000.00    |
| 深中浩(集团)股份有限公司      | 往来款         | 12,489,257.31  | 5 年以上 | 7.94                | 12,489,257.31 |
| 深圳市豪力股份公司(吴勇明)     | 往来款         | 9,121,910.98   | 5 年以上 | 5.80                | 9,121,910.98  |
| 朱晓岚                | 购买港澳资讯股权应退款 | 7,774,560.00   | 1 年以内 | 4.95                | 388,728.00    |
| 合计                 | --          | 119,775,081.24 | --    | 76.18               | 26,519,363.94 |

## 3、 长期股权投资

| 项目     | 期末余额           |               |               | 年初余额           |               |                |
|--------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|        | 账面余额           | 减值准备          | 账面价值          | 账面余额           | 减值准备          | 账面价值           |
| 对子公司投资 | 159,932,870.00 | 69,108,532.22 | 90,824,337.78 | 284,632,870.00 | 69,108,532.22 | 215,524,337.78 |

|           |           |           |           |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 对联营、合营企业投 | 48,163,27 |           | 48,163,27 |           |           |           |
| 资         | 5.56      |           | 5.56      |           |           |           |
| 合计        | 208,096,1 | 69,108,53 | 138,987,6 | 284,632,8 | 69,108,53 | 215,524,3 |
|           | 45.56     | 2.22      | 13.34     | 70.00     | 2.22      | 37.78     |

## (1) 对子公司投资

| 被投资单位     | 期初余额         | 本期增加      | 本期减少        | 期末余额        | 本期计提减值准备 | 减值准备<br>期末余额 |
|-----------|--------------|-----------|-------------|-------------|----------|--------------|
| 深圳市广博房    | 92,082,870.0 |           |             | 92,082,870. |          | 69,108,53    |
| 地产有限公司    | 0            |           |             | 00          |          | 2.22         |
| 深圳市零七投    | 28,000,000.0 |           |             | 28,000,000. |          |              |
| 资发展有限公司   | 0            |           |             | 00          |          |              |
| 深圳市格兰德    |              |           | 5,700,000.0 |             |          |              |
| 假日俱乐部有限公  | 5,700,000.00 |           | 0           |             |          |              |
| 司         |              |           |             |             |          |              |
| 深圳市零七物    | 2,850,000.00 |           |             | 2,850,000.0 |          |              |
| 业管理有限公司   |              |           |             | 0           |          |              |
| 深圳市德福联    | 36,000,000.0 |           |             | 36,000,000. |          |              |
| 合金融控股有限公  | 0            |           |             | 00          |          |              |
| 司         |              |           |             |             |          |              |
| 深圳市全新好    |              | 1,000,000 |             | 1,000,000.0 |          |              |
| 丰泽投资中心(有限 |              | .00       |             | 0           |          |              |
| 合伙)       |              |           |             |             |          |              |
| 上海量宽信息    | 120,000,000. |           | 120,000,00  |             |          |              |
| 技术有限公司    | 00           |           | 0.00        |             |          |              |
| 深圳市全新好    |              | 1,000,000 | 1,000,000.0 |             |          |              |
| 致远投资中心(有限 |              | .00       | 0           |             |          |              |
| 合伙)       |              |           |             |             |          |              |
| 合计        | 284,632,870. | 2,000,000 | 126,700,00  | 159,932,87  |          | 69,108,53    |
|           | 00           | .00       | 0.00        | 0.00        |          | 2.22         |

## (2) 对联营、合营企业投资

| 被投资单位                    | 期末余额          |      |               | 年初余额 |      |      |
|--------------------------|---------------|------|---------------|------|------|------|
|                          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 一、合营企业                   |               |      |               |      |      |      |
| 小计                       |               |      |               |      |      |      |
| 二、联营企业                   |               |      |               |      |      |      |
| 宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙) | 48,163,275.56 |      | 48,163,275.56 |      |      |      |
| 小计                       | 48,163,275.56 |      | 48,163,275.56 |      |      |      |
| 合计                       | 48,163,275.56 |      | 48,163,275.56 |      |      |      |

(续表)

| 被投资单位                    | 本期增减变动        |      |              |          |        |             |        |    |
|--------------------------|---------------|------|--------------|----------|--------|-------------|--------|----|
|                          | 追加投资          | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益  | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 |
| 一、合营企业                   |               |      |              |          |        |             |        |    |
| 小计                       |               |      |              |          |        |             |        |    |
| 二、联营企业                   |               |      |              |          |        |             |        |    |
| 宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙) | 41,300,000.00 |      | 6,863,275.56 |          |        |             |        |    |

|    |               |  |              |  |  |  |  |  |
|----|---------------|--|--------------|--|--|--|--|--|
| 小计 | 41,300,000.00 |  | 6,863,275.56 |  |  |  |  |  |
| 合计 | 41,300,000.00 |  | 6,863,275.56 |  |  |  |  |  |

## 4、营业收入和营业成本

| 项目   | 本年发生额         |              | 上期发生额         |              |
|------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|      | 收入            | 成本           | 收入            | 成本           |
| 主营业务 | 18,001,778.55 | 2,355,368.52 | 15,904,625.44 | 1,413,033.98 |
| 其他业务 |               |              |               |              |
| 合计   | 18,001,778.55 | 2,355,368.52 | 15,904,625.44 | 1,413,033.98 |

## 5、投资收益

| 产生投资收益的来源         | 本年发生额         | 上期发生额         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益    | 6,863,275.56  |               |
| 处置长期股权投资损益（损失“-”） | 25,598,231.98 | 52,644,705.00 |
| 合 计               | 32,461,507.54 | 52,644,705.00 |

## （十七） 补充资料

## 1、 非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本集团非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

| 项 目                                                        | 本年发生额         | 说明                                 |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                | 43,871,775.68 | 主要为转让上海量宽股权产生的投资收益 43,882,515.40 元 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免                                 |               |                                    |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 |               |                                    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                      | 1,641,545.17  | 关联方尚未支付上海量宽股权转让价款产生的资金占用利息         |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益       |               |                                    |
| 非货币性资产交换损益                                                 |               |                                    |

| 项 目                                                                                     | 本年发生额          | 说明              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                                          |                |                 |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                                                             |                |                 |
| 债务重组损益                                                                                  |                |                 |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等                                                                   |                |                 |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                                                               |                |                 |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                                             |                |                 |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                                                   | -1,846,476.89  | 本期发生的诉讼赔偿支出     |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融资产产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | -30,800,418.21 | 证券投资产生的投资损失     |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                     | 163,102.94     |                 |
| 对外委托贷款取得的损益                                                                             |                |                 |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                                        |                |                 |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响                                                    |                |                 |
| 受托经营取得的托管费收入                                                                            |                |                 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                                                      | -2,972,777.81  |                 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                       | 312,367.50     | 开放式基金与国债逆回购投资收益 |
| 小 计                                                                                     | 10,369,118.38  |                 |
| 减：非经常性损益的所得税影响数                                                                         | -1,441,615.11  |                 |
| 少数股东损益的影响数                                                                              | -7,635,010.49  |                 |
| 合 计                                                                                     | 19,445,743.98  |                 |

## (1) 计入非经常性损益的其他营业外收入和支出

| 项目                           | 本年计入非经常性损益金额  |
|------------------------------|---------------|
| 营业外收入-罚款收入                   | 89,954.59     |
| 营业外收入-押金没收收入                 | 15,728.15     |
| 营业外收入-其他                     | 39,425.40     |
| 营业外支出-厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司债权转让损失 | -3,114,253.89 |
| 营业外支出-其他                     | -3,632.06     |
| 合计                           | -2,972,777.81 |

## 2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

| 报告期利润                   | 加权平均<br>净资产<br>收益率(%) | 每股收益       |            |
|-------------------------|-----------------------|------------|------------|
|                         |                       | 基本每股<br>收益 | 稀释每股<br>收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 4.3448                | 0.0475     | 0.0475     |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -0.7901               | -0.0086    | -0.0086    |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：